

**Elaborare PUZ și RLU 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)"**

Str. Aurel Crișan  
mun. Arad, jud. Arad

Beneficiar: **BISERICA ADVENTISTĂ DE ZIUA A ȘAPTEA  
– COFERINȚA BANAT**  
jud. Arad, mun. Arad, str. Ștefan cel Mare, nr. 3

Proiectant: **S.C. CORNER STUDIO S.R.L.**  
Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr. 38  
0731 066 496

Simbol proiect: **40/2025**

Faza proiect: **P.U.Z.-R.L.U.**

Cluj-Napoca  
NOIEMBRIE 2025

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE:**

Foaie de capăt  
Borderou piese scrise și desenate  
Memoriu justificativ  
Regulament local de urbanism  
Certificat de Urbanism nr. **1343** din **28.08.2025**  
Extrase C.F.  
Copie C.U.I. beneficiar

### **PIESE DESENATE ARHITECTURĂ:**

1.P.U.Z.- A 01 – Plansa 0- Încadrare în teritoriu	-f.s.
2.P.U.Z.- A 02 – Plansa 1- Situație existentă	-sc. 1/1000
3.P.U.Z.- A 03 – Plansa 2- Reglementări urbanistice - zonificare	-sc. 1/1000
4.P.U.Z.- A 04 – Plansa 4- Proprietatea asupra terenurilor	-sc. 1/1000
5.P.U.Z.- A 05 – Plansa 5- Mobilare urbană	-sc. 1/1000
6.P.U.Z.- A 06 – Plansa 6- Axonometrie ansamblu propus	

## MEMORIU TEHNIC

### I. INTRODUCERE

#### I.1.Date de recunoaștere a documentației

<b>Denumirea obiectivului:</b>	<b>Elaborare PUZ și RLU 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)”</b>
<b>Amplasamentul obiectivului:</b>	jud. Arad, mun. Arad, str. Aurel Crișan
<b>Beneficiarul lucrării:</b>	<b>BISERICA ADVENTISTĂ DE ZIUA A ȘAPTEA – COFERINȚA BANAT</b> jud. Arad, mun. Arad, str. Ștefan cel Mare, nr. 3
<b>Proiectantul lucrării:</b>	<b>S.C. CORNER STUDIO S.R.L.</b> Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, Calea Dorobantilor, nr. 38 0731 066 496
<b>Simbol proiect:</b>	40/2025
<b>Faza de proiect:</b>	P.U.Z. - R.L.U.

#### I.2.Obiectul P.U.Z.-ului

##### **Solicitări ale temei-program**

Obiectul lucrării, Plan Urbanistic Zonal pentru zona delimitată la Nord-Est și Sud-Est de proprietăți private, la Sud-Vest de str. Digului și la Nord-Vest de un pârâu/canalul de irigații, constă în realizarea unui **campus educațional integrat**, care să reunească într-un singur ansamblu funcțional: educație timpurie (grădiniță), educație preuniversitară (școală clasele 0–12), cazare pentru elevi și cadre didactice, administrație și o sală de evenimente multifuncțională. Scopul principal este crearea unui mediu educațional coerent, accesibil, modern și sustenabil, care să stimuleze învățarea, colaborarea și dezvoltarea comunității educaționale.

Reglementările urbanistice vor stabili aliniamente, alinieri la strazile limitrofe, accese, relatii volumetrice si functionale cu fondul construit existent.

### I.3. Surse documentare

Documentația se elaborează în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ: GM 010-2000, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 republicată (art. 32, alin.1, lt. c), Legii nr. 50/1991 rep., HGR nr. 525/96. De asemenea, se vor respecta prevederile protocolului aprobat prin HCLM-ul 572/2022 – privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi, precum și prevederile protocolului aferent HCLM nr. 575/30.10.2023 – privind aprobarea unor măsuri care vizează valorificarea potențialului urbanistic al imobilelor care fac obiectul studiului.

La elaborarea actualei documentații au stat la bază următoarele studii și proiecte:

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- studiu și aviz de oportunitate
- P.U.G. al municipiului Arad
- Regulamentul general de urbanism municipiul Arad

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- ridicarea topografică
- Certificat de Urbanism nr. 1343 din 28.08.2025
- extrasele CF

### I.4. Regimul juridic al terenului

Amplasamentul, în suprafață cumulată de 37 347 mp, aflat în proprietatea **MUNICIPIULUI ARAD**, este situat în intravilanul Municipiului Arad. Acesta are o formă neregulată și este identificat prin următoarele cărți funciare:

#### Parcela 1

Funcția actuală: Arabil

**C.F. nr. 363646 Arad, cu S = 24 462 mp**      proprietate : **MUNICIPIUL ARAD**  
- teren neîmprejmuit

Conform C.F. nr. 363646 Arad, pe sit este prezentă o stație de decantare de 27 mp, regim de înălțime P.

#### Parcela 2

Funcția actuală: Pășune

**C.F. nr. 367505 Arad, cu S = 8 420 mp**      proprietate : **MUNICIPIUL ARAD**  
- teren parțial împrejmuit

#### Parcela 3

Funcția actuală: Arabil

**C.F. nr. 367501 Arad, cu S = 1 568 mp**      proprietate : **MUNICIPIUL ARAD**  
- teren neîmprejmuit

#### Parcela 4

Funcția actuală: Arabil

**C.F. nr. 342813 Arad, cu S = 2 897 mp**      proprietate : **MUNICIPIUL ARAD**

**TOTAL            S teren studiat = 37 347 mp**

Prin HCML 229/2025 s-a acordat dreptul de folosință cu titlu gratuit asupra terenului înscris în C.F. nr. 363646 Arad și s-a acordat dreptul de servitute de trecere asupra terenului având nr. cad. 342813 Arad, conform contractului de construire a dreptului de folosință gratuită și a dreptului de servitute de trecere auto și pietonal, cu titlu gratuit.

Prin HCML 426/12.08.2025 privind acordarea dreptului de folosință cu titlu gratuit asupra imobilelor teren înscrise în C.F. nr. 367505 Arad și C.F. 367501 Arad, către Biserica Adventistă de Ziua a Șaptea – Conferința Banat.

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 1343 din 28.08.2025** eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Suprafața totală studiată de **37 347 mp** se împarte în două zone: prima fiind **zona de reglementare S = 34 450 mp**, care cuprinde primele 3 parcele (parcele 1 - C.F. nr. 363646 Arad, nr. cad. 363646, cu S = 24 462 mp, parcela 2 - C.F. nr. 367505 Arad, nr. cad. 367505, cu S = 8 420 mp, parcela 3 - C.F. nr. 367501 Arad, nr. cad. 367501, cu S = 1 568 mp) și a doua **zona de studiu afectată de servitute de trecere S = 2 879 mp** (parcele 4 - C.F. nr. 342813 Arad, nr. cad. 342813, cu S = 2 897 mp).

## II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### II.1. Evoluția zonei

Zona care face obiectul acestui proiect se află în extremitatea estică a intravilanului municipiului Arad, la sud de artera principală Calea Radnei.

Zona studiată se află la limita dintre o zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime din cartierul Micalaca în est, o zonă de funcțiuni complementare, în care regăsim spații comerciale de mari dimensiuni, sub formă de hale (Altex, Selgros etc.) la vest.

### II.2. Incadrarea în localitate

Terenul este situat în intravilanul municipiului Arad. Situl este delimitat la Nord-Est și Sud-Est de proprietăți private, la Sud-Vest de str. Digului și la Nord-Vest de un pârâu/ canalul de irigații.

### II.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul analizat în cadrul acestui studiu este situat în zona periferică a municipiului Arad. Ca unitate **geomorfologică**, zona perimetrului se află pe o suprafață de platou întinsă aparținând de lunca râului Mureș, parte componentă a Campiei

Indiferent de poziția în cadrul zonei delimitate, pentru fiecare amplasament pe care se vor solicita lucrări de construcție sau amenajare, se vor prezenta studii de specialitate, geotehnice cu foraje, analiza nivelului hidrostatic al apei, profile de stabilitate a terenului, acolo unde este cazul, întocmite de personal autorizat.

Din punct de vedere al **climei**, zona analizată aparține 95% sectorului cu climă continentală moderată (pentru zona subcolinară ținută cu regim climatic de dealuri), iar pentru zonele de câmpie climat specific acestora. Media anuală a temperaturilor este de 10-11° C. Media celei mai reci luni, ianuarie, este de 1-2 ° C, deși minimum de temperatură cunoscut este - 30, 1° C, în februarie 1954. Maximumul termic a fost atins în august 1952, +40,4° C. Conform STAS 6054/1977, terenul cercetat se află

in zona cu adancime maxima de inghet la 70-80 centimetri.

#### II.4. Circulatia

Rețeaua de circulații auto și pietonale din zonă urmează o structură de tip un grid, care este întreruptă însă la nivelul str. Digului, situată adiacent terenului studiat. Aleile pietonale din zona terenului (în special în partea de vest, care prezintă caracter preponderent industrial) sunt subdimensionate, întreruptă sau inexistente.

Terenul identificat prin C.F. nr. **363646, 367505, 367501 și 342813**, cu o suprafață totală studiată de 37 347 mp, în situația actuală poate fi accesat direct de pe latura Sud-Vest de pe str. Voinicilor (parcelele identificate cu **C.F. nr. 342813** și, implicit, parcela identificată cu **C.F. nr. 363646 Arad**), de pe latura Nord-Vest, de pe str. Digului (parcelele identificate cu **C.F. nr. 367505**), și de pe latura Nord-Est de pe str. Aurel Crișan (parcelele identificate cu **C.F. nr. 363646**).

Majoritatea terenului este neîmprejmuit și utilizat preponderent ca teren arabil.

În interiorul parcelei 1, identificată prin CF nr. 363646, se remarcă un acces auto care continuă până la stația de decantare existentă, printr-o alee neamenajată, improvizată.

#### II.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat se află între trei tipuri de zone funcționale, și anume zona de locuințe și funcțiuni complementare, zona de unități industriale/unități agricole și zonă de parcuri/complexe sportive.

Singura construcție existentă (o stație de decantare) se află pe parcela 1, identificată prin CF nr. 363646, și are o suprafață de 27 mp, regim de înălțime P. Tot restul zonei de reglementare, având suprafața totală de 34 450 mp, este lipsită de construcții în prezent.

Investiția propusă se va integra în zonă, dat fiind faptul că ansamblul multifuncțional poate genera o reactivare a vieții sociale și economice a comunității și poate îmbunătăți calitatea vieții, printr-o imagine urbană îmbunătățită și accesibilitate la funcțiuni diverse. Acesta vine în completarea tabloului existent al zonei, din punct de vedere funcțional și urban.

Investiția propusă se va încadra în zonă prin multifuncționalitate și diversitate, generând un mediu educațional coerent, accesibil, modern și sustenabil, care să stimuleze învățarea, colaborarea și dezvoltarea comunității educaționale.

Studiile premergătoare PUZ-ului au subliniat oportunitatea realizării unei astfel de investiții în zona amplasamentului studiat. Argumentele sunt variate și țin atât de amplasare cât și de caracterul sitului în prezent, parcela fiind nevalorificată la potențialul pe care îl are, fiind liberă de construcții și amenajări publice și de spații verzi amenajate. Datorită poziționării într-o zonă liniștită și verde a orașului, se consideră oportună realizarea unei investiții de acest tip cu funcțiuni mixte, care să conțină atât corpuri destinate educației cât și dotări și spații sportive și multifuncționale necesare atât elevilor și cadrelor didactice (ca utilizatori principali) cât și comunității învecinate.

Zona de Nord-Est, care va găzdui corpurile destinate educației, va avea un caracter închis, privat, cerut de specificul funcțional. Un caracter urban deschis, fără limitarea accesului vizitatorilor la funcțiunile și spațiile multifuncționale, va fi prezent în zona Sud-Estică și se va reflecta printr-o piațetă care leagă sala de evenimente multifuncțională de bazinul de înot acoperit și sala de sport.

## **II.6. Echipare edilitară**

Zona este complet echipată din punct de vedere edilitar, fapt ce contribuie la potențialul terenului de dezvoltare, în beneficiul comunității.

## **II.7. Probleme de mediu**

Terenul prezintă un caracter impropriu din punct de vedere urban – nu aduce un plus de valoare zonei în care se regăsește. Au fost identificate aspecte nefavorabile care vizează: organizarea circulațiilor în interiorul și în imediata vecinătate a sitului (străzile adiacente care îl delimitează) – problema accesibilității, a locurilor de parcare în relație cu circulația auto și pietonală; lipsa aproape totală de construcții sau amenajări publice; nevalorificarea spațiilor verzi publice existente și lipsa unei amenajări unitare publice, care ar putea susține atât crearea unor trasee pietonale, cât și dezvoltarea unui spațiu public al comunității.

## **II.8 Necesități și opțiuni**

Respectiva lucrare a fost supusă unui studiu de oportunitate în cadrul unei comisii interdisciplinare care va aviza oportunitatea realizării unui Plan Urbanistic Zonal, din cauza faptului că noile aspirații ale zonei nu mai corespund cu cele deja stabilite în zona studiată.

Planul Urbanistic General al municipiului Arad detine prevederi urbanistice pentru zona studiată care nu corespund cu cerințele actuale de dezvoltare ale zonei, de aceea sunt necesare propuneri și reglementări urbanistice noi, atât pentru fondul construit cât și pentru rețelele tehnico-edilitare, toate acestea stabilite într-un nou Regulament Local de Urbanism aferent acestei zone, în care se vor reglementa următoarele:

- definirea zonificării funcționale,
- marcarea zonei de protecție a drumurilor, culoarelor tehnico-edilitare, sanitare
- realizarea unei circulații fluente
- rezolvarea intersecțiilor dintre drumuri și străzi în funcție de trafic, importantă
- crearea unui aspect arhitectural corespunzător importanței zonei și funcțiilor preconizate
- echiparea tehnico-edilitară în funcție de noile investiții, corelarea lor față de cele existente,
- asigurarea posibilităților de a se construi și dezvolta zona,
- menținerea și promovarea unui mediu confortant, nepoluant,
- asigurarea posibilităților de a se construi într-un cadru legal,

## **III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **III.1. Concluziile studiilor de fundamentare**

Studiile premergătoare PUZ-ului au subliniat oportunitatea realizării unei astfel de investiții în zona amplasamentului studiat. Argumentele sunt variate și țin atât de amplasare, cât și de caracterul sitului în prezent, parcela fiind nevalorificată la potențialul pe care îl are – aceasta este majoritar liberă de construcții, amenajări publice sau spații verzi amenajate, reprezentând o zonă neactivată. Datorită poziționării într-o zonă liniștită și verde a orașului, se consideră oportună realizarea unei investiții de acest tip cu funcțiuni mixte, care să conțină atât corpuri destinate educației cât și spații sportive

și multifuncționale necesare atât elevilor și cadrelor didactice (ca utilizatori principali) cât și comunității învecinate.

Se consideră oportună realizarea unei investiții de acest tip, un campus educațional integrat, care să reunească într-un singur ansamblu funcțional: educație timpurie (grădiniță), educație preuniversitară (școală clasele 0–12), cazare pentru elevi și cadre didactice, administrație, o sală de mese, o sală multifuncțională, o sală de sport și un bazin de înot acoperit. Scopul principal este crearea unui mediu educațional coerent, accesibil, modern și sustenabil, care să stimuleze învățarea, colaborarea și dezvoltarea comunității educaționale.

Parcela studiată va deveni astfel un activator urban, social și economic al zonei, iar propunerea mizează pe o îmbunătățire calitativă a vieții locuitorilor – printr-o imagine urbană adecvată zonei și accesibilitate la funcțiuni diverse. Aceasta vine în completarea tabloului existent al zonei, din punct de vedere funcțional și urban.

### III.2. Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. și R.L.U., parcele studiate sunt situate, în prezent, în **UTR nr. 28** – subzonă In28c – subzonă unități industriale nepoluante și depozite (parcela 2, nr cad. 367505) și **UTR nr. 58** – subzonă Isa59 – subzonă construcții administrative și financiar bancare.

**S** CONSTRUITĂ EXISTENTĂ TOTALĂ = **27 mp**

**S** DESFĂȘURATĂ EXISTENTĂ TOTALĂ = **27 mp**

**P.O.T.** existent = **0.08 %** (raportat la S zonei reglementate – 34 450 mp)

**C.U.T.** existent = **0.0008** mp ADC/ mp. Teren (raportat la S zonei reglementate – 34 450 mp)

Se propune încadrarea zonei de studiu, în suprafață cumulată de 37 347 mp, în **UTR CED propus - Campus Educațional - servicii de învățământ, cazare, sport, cantină, spații culturale și multifuncționale, spații administrative și alte funcțiuni conexe**, având două subzone: **S\_Ac – subzone alei și circulații auto și pietonale și S\_Va – subzone spații verzi și de agrement.**

**S** CONSTRUITĂ PROPUȘĂ TOTALĂ = **7 450 mp**

la care se adaugă cei **27 mp construiți existenți**,  
rezultând un total de **7 477 mp construiți**

**S** DESFĂȘURATĂ PROPUȘĂ TOTALĂ = **16 950 mp**

la care se adaugă cei **27 mp constr. desfășurați existenți**,  
rezultând un total de **16 977 mp constr. desfășurați**

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**POT maxim = 35%**

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**CUT maxim = 1,0 mc/mp teren**

*\*Ambele se vor raporta la suprafața reglementată menționată de 34 450 mp*



### III.3. Valorificarea cadrului natural

Documentatia Planului Urbanistic Zonal va tine seama de posibilitatile de valorificare ale cadrului natural existent, relationarea zonei propusa studiului cu prezenta zonelor plantate si a zonelor verzi amenajate existente.

Configuratia ansamblului va permite crearea unor terase innierbate spre aleea pietonală, spatii ce vor fi amenajate cu zone verzi si vegetatie, care vor contribui si la dinamizarea frontului.

Se va asigura realizarea unei suprafete de 13 867.22 mp (40.25%) de spatii verzi, din care:

- 2 753.71 mp spatii cu caracter public, deschise accesului public nelimitat.
- 11 113.51 mp spatii verzi cu caracter privat

Activitatea propusa pentru amplasamentul studiat este de campus educațional integrat cu funcțiune mixtă. Nu se vor desfasura activitati productive sau poluante care sa afecteze grav mediul inconjurator sau ecosistemul.

Se vor lua masurile necesare pentru preluarea si scurgerea apelor pluviale, precum si pentru gospodarirea deseurilor rezultate prin depozitarea lor in locuri special amenajate, urmand ca periodic sa fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestari servicii.

### III.4. Modernizarea circulatiei

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

Accesul auto pe parcela 1 se va realiza doar în scopul staționării în zonele de drop off și în cazul urgențelor, pentru autospeciale, parcare autovehiculelor fiind permisă în cadrul parcelei 2.

Legătura existentă dintre parcela 1 (C.F. nr. 363646 ) și parcela 2 (C.F. nr. 367505 Arad) se va lărgi pentru asigurarea unei alei auto cu lățimea de 7m. 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.

Accesele auto pe sit se realizeaza astfel:

- din strada Aurel Crișan (latura Sud-Est) – acces la parcela 1, identificată prin CF nr. 363646, care găzduiește majoritatea corpurilor campusului educațional ;
- din strada Digului (latura Nord-Vest) – acces direct la parcela 2, identificată prin CF nr. 367505, unde se va propune o parcare pentru personal, cadre didactice și vizitatori, o stație de bus și clădirea administrativă ;
- din strada Voinicilor (latura Sud-Vest) – acces prin parcela intabulată cu drept de servitute de trecere – parcela 4 – nr. cad. 342813

### III.5. Zonificare funcționala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanism

Conform P.U.G. și R.L.U., parcele studiate sunt situate, în prezent, în **UTR nr. 28** – subzonă In28c – subzonă unități industriale nepoluante și depozite (parcela 2, nr cad. 367505) și **UTR nr. 58** – subzonă I5a59 – subzonă construcții administrative și financiar bancare.

#### Indici urbanistici existenți

**S** CONSTRUITĂ EXISTENTĂ TOTALĂ = **27 mp**

**S** DESFĂȘURATĂ EXISTENTĂ TOTALĂ = **27 mp**

**P.O.T.** existent = **0.08 %** (raportat la S zonei reglementate – 34 450 mp)

**C.U.T.** existent = **0.0008** mp ADC/ mp. Teren (raportat la S zonei reglementate – 34 450 mp)

Se propune încadrarea zonei de studiu, în suprafață cumulată de 37 347 mp, în **UTR CED - Campus Educațional- servicii de învățământ, cazare, sport, cantină, spații culturale și multifuncționale, spații administrative și alte funcțiuni conexe**, având două subzone: **S\_Ac – subzone alei și circulații auto și pietonale și S\_Va – subzone spații verzi și de agrement.**

Amplasamentul, în suprafață cumulată de 37 347 mp, aflat în proprietatea **MUNICIPIULUI ARAD**, este situat în intravilanul Municipiului Arad.

Suprafața totală studiată de **37 347 mp** se împarte în două zone: prima fiind **zona de reglementare S = 34 450 mp**, care cuprinde primele 3 parcele (parcela 1 - C.F. nr. 363646 Arad, nr. cad. 363646, cu S = 24 462 mp, parcela 2 - C.F. nr. 367505 Arad, nr. cad. 367505, cu S = 8 420 mp, parcela 3 - C.F. nr. 367501 Arad, nr. cad. 367501, cu S = 1 568 mp) și a doua **zona de studiu afectată de servitute de trecere S = 2 879 mp** (parcela 4 - C.F. nr. 342813 Arad, nr. cad. 342813, cu S = 2 897 mp).

Prin HCML 229/2025 s-a acordat dreptul de folosință cu titlu gratuit asupra terenului înscris în C.F. nr. 363646 Arad și s-a acordat dreptul de servitute de trecere asupra terenului având nr. cad. 342813 Arad, conform contractului de construire a dreptului de folosință gratuită și a dreptului de servitute de trecere auto și pietonal, cu titlu gratuit.

Prin HCML 426/12.08.2025 privind acordarea dreptului de folosință cu titlu gratuit asupra imobilelor teren înscrise în C.F. nr. 367505 Arad și C.F. 367501 Arad, către Biserica Adventistă de Ziua a Șaptea – Conferința Banat.

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 1343 din 28.08.2025** eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Tema de proiect stabilită împreună cu beneficiarul lucrării presupune elaborarea unui plan urbanistic zonal cu scopul construirii unui ansamblu cu funcțiuni mixte – centru educațional și servicii conexe (unități de cazare, administrative, sală de mese, sală multifuncțională, sală de sport, bazin de înot acoperit și amenajări exterioare – parcări, teren de sport, etc.), având un regim maxim de înălțime propus de S+P+3. Parcări dedicate utilizatorilor și vizitatorilor vor fi amplasate la nivelul solului. Amenajarea incintei se va realiza conform cerințelor specifice acestei funcțiuni, cu platforme destinate circulațiilor auto și pietonale, zonele libere fiind amenajate ca spații verzi.

Se propune realizarea unui campus educațional integrat, care să reunească într-un singur ansamblu funcțional: educație timpurie (grădiniță), educație preuniversitară (școală clasele 0–12), cazare pentru elevi și cadre didactice, administrație, o sală de mese, o sală multifuncțională, o sală de sport și un bazin de înot acoperit. Scopul principal este crearea unui mediu educațional coerent, accesibil, modern și sustenabil, care să stimuleze învățarea, colaborarea și dezvoltarea comunității educaționale.

Astfel, porțiunea de teren identificată cu C.F. nr. 363646 (parcele 1) și având o suprafață de 24 462 mp va găzdui majoritatea corpurilor destinate campusului educațional – grădiniță, școală primară, școală gimnazială și cu ciclul liceal, unități de cazare destinate elevilor și cadrelor didactice, o sală de mese, o sală multifuncțională, o sală de sport și un bazin de înot acoperit.

Parcela 2, identificată cu C.F. nr. 367505 și având o suprafață de 8 420 mp, va găzdui o parcare publică și corpul administrativ, care conține de asemenea o clinică medicală și unități de cazare pentru cadre didactice, alături de o stație de autobuz care să deservească campusul educațional.

Amenajările exterioare aferente parcelei 3 identificate cu C.F. nr. 367501 vor ajuta la realizarea unei circulații auto și pietonale pavată, coerentă și prietenoasă cu funcțiunile propuse.

Parcela 4 este intabulată cu drept de servitute de trecere în favoarea parcelei 1 (nr. cad.: 342813), oferind accesul către campus de pe str. Voinicilor. Aceasta nu face parte din zona de reglementare.

### **Circulațiile**

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

Accesul auto pe parcela 1 se va realiza doar în scopul staționării în zonele de drop off și în cazul urgențelor, pentru autospeciale, parcare autovehiculelor fiind permisă în cadrul parcelei 2.

Legătura existentă dintre parcela 1 (C.F. nr. 363646) și parcela 2 (C.F. nr. 367505 Arad) se va lărgi pentru asigurarea unei alei auto cu lățimea de 7m. 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.

### **Parcățile**

În cadrul zonei reglementate se vor amenaja un număr de **105 parcări publice supraterane.**

#### **NECESAR PARCĂRI**

- Personal didactic și administrativ: min. 1 loc/3 angajați
- Elevi și vizitatori: min. 1loc/10 elevi
- Sală de evenimente: 1 loc/10 locuri în sală

#### **ESTIMARE PARCARE:**

- ~80 cadre didactice + personal -> 25 locuri
- 39 de clase -> 39 locuri
- 400 locuri sală de evenimente -> 40 locuri
- 

**TOTAL necesar = 104 locuri de parcare**

## **Regimul de aliniere**

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se vor respecta retrageri minime de 4 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.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

## **Regimul de inaltime**

În cadrul zonei de reglementare, cu o suprafață totală de 34 450 mp, se propune un regim maxim de înălțime de S+P+3.

## **Indici urbanistici propuși**

**S** CONSTRUITĂ PROPUȘĂ TOTALĂ = **7 450 mp**

la care se adaugă cei **27 mp construiți existenți**,  
rezultând un total de **7 477 mp construiți**

**S** DESFĂȘURATĂ PROPUȘĂ TOTALĂ = **16 950 mp**

la care se adaugă cei **27 mp constr. desfășurați existenți**,  
rezultând un total de **16 977 mp constr. desfășurați**

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**POT maxim = 35%**

### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**CUT maxim = 1,0 mc/mp teren**

*\*Ambele se vor raporta la suprafața reglementată menționată de 34 450 mp*

## Bilanț de ocupare a terenului- P.U.Z.

<p>Suprafață zonă de studiu = 37,347 mp</p> <p>din care:</p> <p>Suprafață zonă de reglementat = 34,450 mp</p> <p>Suprafață zonă de studiu afectată de servitute de trecere = 2,897 mp</p>
---

ZONA REGLEMENTATĂ				
BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
Suprafață totală teren reglementat	<b>34,450.00 mp</b>	<b>100 %</b>	<b>34,450.00 mp</b>	<b>100 %</b>
PARCELA 1 - Nr. cad.: 363646	24,462.00 mp		24,462.00 mp	
PARCELA 2 - Nr. cad.: 367505	8,420.00 mp		8,420.00 mp	
PARCELA 3 - Nr. cad.: 367501	1,568.00 mp		1,568.00 mp	
Suprafață construită: construcții existente construcții propuse	27.00 mp	0.08 %	<b>7,477.00 mp</b> 27.00 mp 7450.00 mp	21.70 %
S. constr. desfășurată supratereană construcții existente construcții propuse	27.00 mp		<b>16,977.00 mp</b> 27.00 mp 16,950.00 mp	
Circulații auto	0.00 mp	0.00 %	6,546.38 mp	19.00 %
Circulații pietonale	0.00 mp	0.00 %	4,117.75 mp	11.95 %
Spații verzi private	0.00 mp	0.00 %	11,113.51 mp	32.26 %
Spații verzi publice	0.00 mp	0.00 %	2,753.71 mp	7.99 %
Teren de sport	0.00 mp	0.00 %	1,125.00 mp	3.27 %
Parcări	0.00 mp	0.00 %	1,316.65 mp	3.82 %
Număr parcari	-		105	
Regim de înălțime maxim	P		S+P+3	
P.O.T.	0.08 %		35.00 %	
C.U.T.	0.0008		1.00	

### III.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Toate utilitățile pentru nevoile campusului educațional integrat cu funcțiune mixtă se propun a fi asigurate prin serviciile publice existente în zonă: energie electrică, apă potabilă, canalizare, gaze naturale, telefonie, internet și televiziune.

Alimentare cu apă:

Construcțiile vor fi alimentate cu apă din rețeaua publică a orașului.

Canalizare menajeră:

Apele menajere uzate vor fi colectate corespunzător și deversate în rețeaua de canalizare publică a orașului.

Canalizare pluvială:

Apele pluviale vor fi colectate corespunzător și deversate în rețeaua de canalizare publică a orașului.

Alimentare cu gaze naturale:

Clădirile propuse vor fi conectate la rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale, în baza unui proiect de specialitate.

Asigurarea agentului termic:

Pentru încălzirea corpurilor propuse nu se va utiliza agent termic din rețelele publice de termoficare. În zona studiată există rețele publice de distribuție apă caldă și agent de termoficare. Încălzirea spațiilor proiectate se va realiza prin centrale termice cu funcționare pe gaze naturale și/sau pompe de căldură aer-apă.

Asigurarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a imobilului propus se va realiza conform unui aviz tehnic de racordare eliberat solicitat la operatorul de distribuție Rețele Electrice Banat S.A. la cererea beneficiarului de rețeaua existentă de distribuție de medie/joasă tensiune.

### III.7. Protecția mediului

**Prevenirea producerii riscurilor naturale** - zona nu prezintă pericol de inundații, alunecări de teren, prăbușiri sau alte dezastre naturale. Înaintea eliberării AC se va realiza un studiu geo complex iar dacă se vor constata că există pericole de alunecări sau deplasări de teren se vor lua măsuri speciale de consolidare.

**Epurarea și preepurarea apelor uzate** - nu este cazul, întrucât apele uzate sunt din categoria celor menajere și nu reprezintă pericol de contaminare sau poluare, astfel încât pot fi deversate în rețeaua publică de canalizare.

**Deponizarea controlată a deșeurilor** - se vor colecta toate deșeurile în pubele și containere speciale, care vor fi deponizate pe platforme amenajate special pentru această destinație. Periodic, deșeurile vor fi preluate și transportate la groapa de gunoi de către o firmă autorizată.

#### **Plantări de zone verzi**

Se va asigura realizarea unei suprafețe de **13 867.22 mp** de spații verzi, din care : **2 753.71 mp** reprezintă spații verzi cu caracter public; **11 113.51 mp** - spații verzi cu caracter privat.

#### **Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate**

În zona nu există valori de patrimoniu care să solicite protecție, funcțiunea propusă nesolicitând la rândul ei o zonă de protecție.

### III.8. Obiective de utilitate publica

Considerăm că intervențiile propuse sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare menționate în Planul Urbanistic General necesare pentru a se adapta contextului actual și nevoilor beneficiarului.

Realizarea investiției propuse va avea o serie de consecințe benefice atât d.p.d.v. economic, cât și social și educativ:

- creșterea patrimoniului edilitar-gospodăresc al zonei prin apariția de imobile și amenajări noi, finanțate de investitor;
- crearea de locuri de muncă noi cu consecințe deosebite pentru starea de spirit a populației, pentru nivelul de trai și pentru încurajarea altor investitori;
- creșterea calității vieții prin oferirea unor dotări multifuncționale ce pot găzdui atât activități educaționale, cât și culturale și sportive;
- Îmbunătățirea imaginii urbane și a calității vieții;
- Asigurarea amenajării a 14 017 mp de spații verzi, cu diferite utilizări.

Materializarea propunerilor prezentului studiu vor contribui la completarea caracterului zonei, oferindu-se noi servicii atât comunității imediat învecinate, cât și întregii populații a orașului.

Beneficiile comunității vor fi materializate prin următoarele investiții, realizate de către investitor:

- 1- Realizarea unor corpuri destinate educației – S constr. desfășurată = 10 200 mp, din care:
  - Grădiniță – S = 1 200 mp;
  - Școală ciclu primar – S = 3 000 mp
  - Școală ciclu gimnazial și liceal – S = 6 000 mp.
- 2- Realizarea unor corpuri cu funcțiuni multifuncționale, destinate activităților cu scop cultural și sportive – S constr. desfășurată = 2 950 mp, din care:
  - Sală multifuncțională – S = 1 000 mp;
  - Bazin de înot acoperit – S = 650 mp;
  - Sală de sport – S = 1300 mp.
- 3- Realizarea unui teren de sport – S = 1 125 mp;
- 4- Realizarea unor spații verzi amenajate – S = 13 867.22 mp, din care:
  - Spațiu verde privat – S = 11 113.51 mp
  - Spațiu verde public – S = 2 753.71 mp

### IV. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

Prezentul studiu intentioneaza sa ajusteze/optimizeze regimul de construire al terenului studiat prin modificarea unor parametri urbani. Noile reglementari in ceea ce priveste modul de ocupare al terenului si inaltimea cladirilor se incadreaza in prevederile viitorului Plan Urbanistic Zonal, reglementari ce vor sta la baza strategiei de dezvoltare viitoare a zonei pe urmatorii 20-30 de ani. Aceste prevederi au fost preluate intru totul in aceasta documentatie si sunt prezente in Regulamentul de Urbanism anexat.

In sectiunea de mobilare a parcelelor, se reglementeaza amplasarea pe teren a cladirilor propuse, accesele auto si pietonale, dispunerea spatiilor verzi si a locurilor de parcare.

Ca masuri viitoare si strategii de dezvoltare, se vor prelua si ajusta/optimizeza reglementarile deja impuse prin P.U.G. si R.L.U. aprobat.

Noiembrie 2025

Intocmit,  
**Arh. Larisa Popa**

Sef Proiect,  
**Arh. Cristian Banut**