

Documentație pentru obținerea

AVIZULUI DE OPORTUNITATE
pentru

**Elaborare PUZ și RLU aferent: "CONSTRUIRE CAMPUS EDUCAȚIONAL INTEGRAT CU
FUNȚIUNE MIXTĂ – CENTRU EDUCAȚIONAL ȘI SERVICII CONEXE."**

Jud. Arad, mun. Arad, str. Aurel Crișan

Beneficiar	BISERICA ADVENTISTĂ DE ZIUA A ȘAPTEA – CONFERINȚA BANAT jud. Arad, mun. Arad, str. Ștefan cel Mare, nr. 3
Proprietar	MUNICIPIUL ARAD jud. Arad, mun. Arad, Bulevardul Revoluției 75
Proiectant	S.C. CORNER STUDIO S.R.L Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr. 38 0731 066 496
Faza proiect	P.U.Z – Studiu Oportunitate
Simbol proiect	40 / 2025

Cluj-Napoca
SEPTEMBRIE 2025

BORDEROU

PIESE SCRISE

Foaie de titlu

Borderou

Certificat de urbanism nr. 1343 din 28.08. 2025

Extrase de carte funciară

CUI beneficiar

Memoriu Tehnic

PIESE DESENATE

01.1	Plan de încadrare în zonă	f.s.
01.2	Plan de situație existent	sc. 1:1500
01.3	Plan de reglementări urbanistice	sc. 1:1500
01.4	Plan de situație propus	sc. 1:1500
01.5	Masterplan	sc. 1:1600
01.6	Axonometrie de ansamblu	

MEMORIU TEHNIC – STUDIU DE OPORTUNITATE

PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Denumirea obiectivului	Elaborare PUZ și RLU aferent: "CONSTRUIRE CAMPUS EDUCAȚIONAL INTEGRAT CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – CENTRU EDUCAȚIONAL ȘI SERVICII CONEXE."
Beneficiar	BISERICA ADVENTISTĂ DE ZIUA A ȘAPTEA – CONFERINȚA BANAT
Proprietar	MUNICIPIUL ARAD
Amplasament	Jud. Arad, Mun. Arad, str. Aurel Crișan
Proiectant general	S.C. CORNER STUDIO S.R.L
nr. 38	Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, Calea Dorobantilor, 0731 066 496
Faza de proiectare	P.U.Z. - Studiu de Oportunitate
Numar proiect	40 / 2025

Delimitarea zonei studiate și a zonei reglementate

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 parter.

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= 37 347 mp

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).

Terenul se află în proprietatea Municipiului Arad, și 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 pârau/ canalul de irigații.

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 1343 din 28.08. 2025** eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Conform P.U.G. mun. Arad, amplasamentul se încadrează în **UTR 28** - zonă rezidențială/ **zona unitatilor industriale**/ zona pentru instituții publice și servicii de interes general/ zonă de gospodărie comunală/ zonă căi de comunicație și construcții aferente si **UTR nr.58, 59, 60 și 61 - P** – zonă rezidențială/ zonă pentru instituții publice și servicii de interes general/ **zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție**.

Investiția propusă

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 regimul de înălțime maxim variabil între P– 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, o parte dintre ele având și caracter multifuncțional – 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 utilizată ca servitute de trecere în favoarea parcelei 1 (nr. cad.: 342813), oferind accesul către campus de pe str. Voinicilor.

Clădirile propuse se vor racorda la toate utilitățile existente în zonă (apa, canalizare, energie termică, telefonie, gaz).

Accesul auto pe parcelă se va realiza doar în scopul staționării în zonele de drop off și în cazul urgențelor, pentru autospeciale.

Se propun trei accese auto, de 7 m lățime, unul de pe latura de Sud-Est a parcelei, de pe str. Aurel Crișan, unul 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.

OPERATIUNI PROPUSE

Lucrările propuse se vor realiza în conformitate cu P.U.G. și R.L.U. municipiul Arad. Pe imobilul propus pentru intervenție, aflat în intravilanul municipiului Arad – proprietate privată a Municipiului Arad (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 parcela 4 - **C.F. nr. 342813 Arad, nr. cad. 342813**, cu S = 2,897 mp.), se propune realizarea unui campus educațional integrat cu funcțiuni mixte, care să deservească atât comunitatea imediat învecinată, cât și diverși utilizatori.

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.

Se propune încadrarea zonei de studiu, în suprafață cumulată de 37 347 mp, în **UTR CED - Campus Educational- servicii de învățământ, cazare, sport, cantina, spații culturale și multifuncționale, spații administrative și alte funcțiuni conexe, cu P.O.T. = max. 35% și C.U.T.=max. 1.00.**

INDICATORI PROPUȘI

UTR CED - Campus Educational- servicii de învățământ, cazare, sport, cantina, spații culturale și multifuncționale, spații administrative și alte funcțiuni conexe.

Bilanț teritorial

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

ZONA REGLEMENTATĂ

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘI	
Suprafață totală teren reglementat	34,450 mp	100 %	34,450 mp	100 %
PARCELA 1 - Nr. cad.: 363646	24,462 mp		24,462 mp	
PARCELA 2 - Nr. cad.: 367505	8,420 mp		8,420 mp	
PARCELA 3 - Nr. cad.: 367501	1,568 mp		1,568 mp	
Suprafață construită: construcții existente construcții propuse	27 mp	0.08 %	7,477 mp 27 mp 7450 mp	21.70 %
S. constr. desfășurată suprapuneră construcții existente construcții propuse	27 mp		16,977 mp 27 mp 16,950 mp	
Circulații auto/pietonale	0.00 mp	0.00 %	11,831 mp	34.34 %
Spații verzi amenajate la sol	0.00 mp	0.00 %	14,017 mp	40.69 %
Teren de sport	0.00 mp	0.00 %	1,125 mp	3.27 %
Număr parcare	-		90	
Regim de înălțime	P		P+3	
P.O.T.	0.08 %		35.00 %	
C.U.T.	0.0008		1.00	

***Nota – Conform HG 525/1996- Anexa 2 art. 2.2.2, pentru construcții de învățământ se recomandă un procent de ocupare a terenului de maxim 25%**

Având în vedere faptul că prin documentație este propus un Campus Educational, care beneficiază pe lângă construcții dedicate activității de învățământ și de alte construcții cu funcțiuni conexe (Spații administrative, spații de cazare pentru elevi și profesori, sala multifuncțională pentru diverse evenimente, sala pentru activități sportive și bazin de înot) se solicită prin Avizul de Oportunitate un procent de ocupare a terenului de maxim 35%

MOD DE INTEGRARE IN ZONA

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, amenajări publice și 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 găzduiește corpurile destinate educației, va avea un caracter închis, privat, cerut de specificul funcțional, iar caracterul urban, deschis, fără limitarea accesului vizitatorilor la funcțiunile și spațiile multifuncționale din restul ansamblului, se reflectă în piațeta care leagă sala de evenimente multifuncțională de bazinul de înot acoperit și sala de sport.

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

Investiția propusă se va integra în zonă, dat fiind faptul că ansamblul multifuncțional poate genera o reactivare a vieții sociale și economice a zonei și poate îmbunătăți calitatea vieții locuitorilor, 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.

CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE

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 = 14 017 mp, din care:
 - Spațiu verde privat – S = 9 592 mp
 - Spațiu verde public – S = 4 425 mp

CATEGORII DE COSTURI

NR.CRT	Categorii de costuri	Categorii de costuri	
		public	privat
1	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului		
1.1	Obținerea terenului	X	X
2	Cheltuieli privind etapele de organizare a terenului		
2.1	Realizare infrastructură auto-velo-pietonal		X
2.2	Cheltuieli privind amenajarea parcurii supraterrane		X
2.3	Cheltuieli privind amenajarea spațiilor verzi		X
3	Cheltuieli privind construcțiile propuse		X
3.1	Clădiri, instalații aferente construcțiilor și rețele		
3.2	Montaj utilaje tehnologice, inclusiv rețele aferente		X
3.3	Utilaje și echipamente de transport		X
3.4	Utilaje , echipamente tehnologice si functionale cu montaj		X
3.5	Dotări, inclusiv utilaje cu durată mare de serviciu		X

Întocmit,

Șef proiect,

Arh. Larisa Popa

Arh. Cristian Bănuț

