



# STUDIU DE OPORTUNITATE

**ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. " CONSTRUIRE ANSAMBLU  
REZIDENTIAL CU LOCUINTE COLECTIVE, SPATII DE SERVICII SI  
LOCUINTE COLECTIVE CU AMENAJARI SPORTIVE"**

**Beneficiar: THRUST HOLZHAUSE S.R.L.**



# FOAIE DE CAPAT

**Beneficiari:** THRUST HOLZHAUSE S.R.L.  
**Denumire lucrare:** ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.: CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU LOCUINTE COLECTIVE, SPATII DE SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE CU AMENAJARI SPORTIVE  
**Amplasament:** jud. ARAD, mun. Arad, str. Noua, nr.3-5, CF.Nr. 362682, jud. Arad  
**Proiectant general:** S.C. STACONS S.R.L.  
**Numar proiect:** 57/2024  
**Faza de proiectare:** STUDIU DE OPORTUNITATE



# BORDEROU

## A. Piese scrise

FOAIE DE CAPĂT

BORDEROU

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### I. PREZENTAREA INVESTITIEI

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT
02. DATE PRIVITOARE LA PROPRIETATE
03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA
04. DATE REFERITOARE LA FUNCTIUNI

### II. INDICATORI PROPUȘI

01. ELEMENTE DE CONCEPT
02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI
03. INDICI URBANISTICI
04. REGIM DE INALTIME
05. REGIM DE ALINIERE
06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI
07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

### III. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. ANALIZA SWOT
02. ELEMENTE GENERATOARE DE REGULAMENT
03. UTILITATI PROPUSE
04. ANALIZA MEDIU

### IV. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR

### V. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITOR

### VI. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

---

CONCLUZII

---

## B. PIESE DESENATE

01. INCADRAREA IN TERITORIUL
02. ZONA STUDIATA EXTINSA
03. SITUATIA EXISTENTA
04. CONCEPT PROPUȘ
05. ILUSTRARE URBANISTICA

Întocmit,  
arh.. CRAINIC Dorin P.

Sef proiect,  
arh. urb. CRAINIC Dorin P.



# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

<b>Beneficiari:</b>	<b>S.C. THRUST HOLZHAUSE S.R.L.</b>
<b>Denumire lucrare:</b>	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.: CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU LOCUINTE COLECTIVE, SPATII DE SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE CU AMENAJARI SPORTIVE
<b>Amplasament:</b>	jud. ARAD, mun. Arad, str. Noua, nr.3-5, CF.Nr. 362682, jud. Arad
<b>Proiectant general:</b>	S.C. STACONS S.R.L.
<b>Numar proiect:</b>	57/2024
<b>Faza de proiectare:</b>	STUDIU DE OPORTUNITATE

## I. PREZENTAREA INVESTITIEI

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor **THRUST HOLZHAUSE S.R.L.**, care solicită **Aviz de oportunitate** în vederea întocmirii unui P.U.Z. și R.L.U. aferent pentru: CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU LOCUINTE COLECTIVE, SPATII DE SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE CU AMENAJARI SPORTIVE

jud. ARAD, mun. Arad, str. Noua, nr.3-5, CF.Nr. 362682, jud. Arad  
prin Certificatul de Urbanism cu nr.309/ 15.02.2022

### 01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

#### **Pozitia in localitate :**

Amplasamentul studiat este situat în mun. Arad str. Noua, nr.3-5

Imobil situat în UTR nr.42

Categoria de folosința curții construcției în intravilan.

Beneficiarii sunt proprietarii imobilului înscris în: CF.Nr. 362682. Arad cu o suprafață de 15496 mp.

#### **Parcela studiată** este delimitată:

la Nord – proprietate domeniul public, drum asfaltat, strada Bogdan Voievod.

la Vest- Strada Ion Campineanu (propusa) și Unitatea militară Arad la o distanță de 45 ml.

la Est - strada Noua, drum pietruit și clădiri rezidențiale

la Sud- o fașie de teren viran îngustă neconstituibilă în teren construcție și Calea Aurel Vlaicu

#### **Istoric al terenurilor:**





Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone rezidențiale , spatii comerciale si prestari servicii. În interiorul orasului, preturile au crescut mult și terenurile libere de constructii s-au împuținat. Astfel există o cerere largă de terenuri pentru locuinte si spatii comerciale/ servicii situate in Arad.

#### **Analiza vecinătăților – tip de asezare.**

Teritoriul studiat se afla in intravilanului localitatii Arad, respectiv in partea de vest a localitatii si la sud fata de drumul national DN 7 Arad – Nadlac, fiind accesibil din strada Noua si din Calea Aurel Vlaicu - dinspre Sud. Amplasamentul este un teren liber de constructii, iar destinația propusa de locuințe va fi în concordanta cu construcțiile existente in zona adiacenta, respectiv UTR 42.

#### **Configuratia terenului, studiu geo, ridicare topo, planuri cadastrale.**

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat in Campia de Vest. Este acoperit in prezent de vegetatie ierboasa. Dimensiunile si configurația exactă pot fi consultate în planul cadastral anexat. La data întocmirii proiectelor tehnice pentru lucrările de construire se va elabora un studiu geotehnic pe amplasament .

Amplasamentul studiat are o forma neregulata.

## **02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :**

### **Date referitoare la proprietate (fisa corpului de proprietate, plan de amplasament, situatia juridica).**

Beneficiarul parcelei este **S.C. THRUST HOLZHAUSE S.R.L.** pentru imobilul înscris in C.F. nr. 362682 Aradcu o suprafata totala de **15496 mp**.

Extrasul CF se anexeaza documentatiei pentru consultare.

#### **Vecinatati amplasament:**

la Nord – proprietate domeniul public, drum asfaltat, strada Bogdan Voievod

la Vest- strada Ion Campineanu (propusa in noul PUG) si Unitatea militara Arad la o distanta de 45 ml.

la Est - strada Noua, drum pietruit si cladiri rezidentiale

la Sud- o fasie de teren viran ingusta neconstituibila in teren constructie si Calea Aurel Vlaicu

## **03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA :**

### **Trafic, tipuri de drumuri (national, judetean, comunal si de exploatare), capacitati, valori de trafic, managementul de trafic al zonei.**

Parcela este invecinata pe latura de Nord cu str. Bogdan Voievod si la Est cu str. Noua;

#### **Transport public: pe pneuri, pe sine, metrou, electric.**

La sud de parcela la o distanta de 14 ml se afla o linie de tramvai cu statie aferenta si principalul bulevard de acces spre oras : Calea Aurel Vlaicu.

#### **Capacitati de trafic.**

Cele doua strazi: Bogdan Voievod si Strada Noua preiau direct traficul din imediata apropiere a amplasamentului.

La Vest se propune prelungirea strazii Ion Campineanu, iar apoi acestea va descarca in Calea Aurel Vlaicu.

Prelungirea strazii Ion Campineanu este propusa in noul PUG (afat in procedura de transparenta) si la discutia cu primaria s-a convenit ca beneficiarul acestui PUZ sa efectueze proiectul tehnic in conformitate cu cerintele avizului CNAIR, iar ulterior obtinerii Autorizatiei de Construire sa cedeze proiectul Primariei Municipiului Arad pentru implementare.

#### **Utilitati existente (la nivelul localitatii) – capacitati existente.**

Zona cuprinde toate utilitatile si dotarile necesare bunei functionari.



**Alimentarea cu apa:**

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa;

**Canalizare:**

În zona studiată există rețea de canalizare menajera și pluviala.

**Alimentare cu energie electrică:**

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din rețeaua urbană de distribuție existentă în zonă.

**Alimentare cu gaze naturale:**

În zona studiată există rețea de gaz.

**Locatii – puncte termice, statie de pompare, puncte trafo, LEA (rețele edilitare).**

Nu este cazul.

**04. DATE REFERITOARE LA FUNCTIUNI :**

**Categoria de folosinta a terenului, curti constructii in intravilan**

**II. INDICATORII PROPUȘI**

Pe teren nu sunt corpuri de cladire, terenul este liber de constructii, cu interdictie de construire pana la elaborare P.U.Z. și R.L.U. aferent.

Pe amplasamentul studiat se solicită : **Construire locuinte colective D+ P + 5E + E.r., și P+3E**

Constructia va avea la nivelul parterului functiuni complementare ( sp. comercial / servicii ) și partial apartamente, iar la cele 3, respectiv 5 etaje vor fi doar apartamente și etajul retras va insuma un restaurant și apartamente

( aproximativ 10 apartamente/ nivel /cladire)

Accesele vor fi din strada Noua și din strada Ion Campineanu , cu aproximativ 91 de locuri de parcare dispuse subteran și 237 locuri de parcare dispuse suprateran pentru apartamente și functiuni complementare, cu accesul direct din str. Noua și Bogdan Voievod in incinta studiata.

**01.ELEMENTE DE CONCEPT**

Funcțiunea propusa este de locuinte colective și functiuni complementare.

**02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUȘA – REGLEMENTARI**

Principala funcțiune propusa este aceea de locuinte colective și functiuni complementare

Se propune amenajarea parcelei cu aceasta folosinta.

**03. INDICI URBANISTICI**

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	35%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. propus	1.6
Spatiu verde amenajat _____	4020 mp	min. 25,9% (fara sp. verzi vertical și fara dale inierbate)
Drum acces, alei și parcuri _____		min. 39,0%



#### 04. REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime maxim propus este D+P +5E+Er, cu înaltime maxima de 25,00m ( fata de cota +-0.00)  
Etajul retras va ocupa maxim 2/3 din etajul 5; Cladirea P+3 E cu înaltimea de 14 m.

#### BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Zona curti constructii	31000	77.5	3090	20.0
Zona locuinte colective	-	-	4650	30.0
Cai de comunicatie	5600	14.0	3100	20.0
Spatii verzi	3400	8.5	4656	30.0
<b>TOTAL:</b>	<b>40000</b>	<b>100,00</b>	<b>15496</b>	<b>100,00</b>

#### BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Curti constructii	15496	100,0	0	0
Locuinte colective si functiuni complementare	0	0	4585 (24793 s desf.)	30.0
Carosabil	0	0	3014	19.5
Pietonal/platforma gospodareasca	0	0	1184,11	7.6
Parcari - Dale inierbate (parcari supraterrane)	0	0	3106	20.0
Spatii verzi / loc de joaca	0	0	4020	25.9
<b>TOTAL:</b>	<b>15496</b>	<b>100,00</b>	<b>15496</b>	<b>100,00</b>

200 apartamente  
maxim

328 locuri (locuri de parcare 91 dispuse subteran) (locuri de parcare 237 dispuse supraterran)  
4020 mp sp. verde la care se mai adauga 3106 mp dale inierbate si 200 mp sp.verde dispus vertical in total 7326 mp= **47,27%**

#### 05. REGIM DE ALINIERE

Zona edificabila va avea o retragere de : 21.00m ( Est - strada ), 21.00 m ( Nord), 10.45 m ( Sud); 21.29 m ( Vest)

#### 06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

Fata de limita Est (front stradal) a parcelei, constructia se va retrage cu o distanta de 21.00 m , fata de latura Nord se va retrage cu minim 21.00 m, fata de latura Vest se va retrage cu 21,29 si fata de Sud se va retrage cu o distanta de 10.45 m.

#### 07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Accesul auto se va realiza din str. Noua si Bogdan Voievod (nou creeata), cu drumul de 6.00 m, drum de incinta pe laturile de Vest, Nord si Est si drum de 3.50 m cu sens unic pe latura de Sud ce leaga strada Ion Campineanu (nou creeata) de strada Noua. Pe latura de Vest, Nord si Sud se propun parcari pe ambele laturi ale drumului de incinta unde drumul are latimea de 6.00 m iar pe latura de Sud parcarile se propus doar pe o latura si amenajate le 45 gr. fata de axul drumului astfel se permite ca latimea drumului sa fie de 3.5 m.

S-au propus alei pietonale in interiorul incintei in zona parcului, carosabilul fiind considerat drum de incinta cu viteza restrictonata de zona rezidentiala nu va avea alei pietonale pe margine.

Se propune vegetatie cu caracter fonic pe limita de proprietate ( pe latura de Nord) in proximitatea locurilor de parcare iar pe laturile Vest si Est se propune vegetatie de delimitare a spatiului.



In incinta, carosabilul va fi de 6.00 m, din acesta sunt dispuse 328 parcuri ( pentru apartamente si servicii) se amenajaza suprateran 237 parcuri auto si subteran 91 parcuri auto.

( 1 loc parcare/ s.d./max.100 mp -conform H.G. nr.525, \* Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori, după cum urmează: \* un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;)

### III. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

#### 01. ANALIZA SWOT

<b>AVANTAJE</b> -zona usor accesibila -existenta tuturor utilitatilor necesare bunei functionari	<b>DEFICIENTE</b> - Strada Noua neamenajata, iar conexiunea ei in Calea Aurel Vlaicu se face deficitar datorita trecerii peste linia de tramvai.
<b>OPORTUNITATI</b> - procentul de zone verzi create creste calitatea vietii din zona - dezvoltarea zonei	<b>AMENINTARI</b> - Pastrarea stadiului actual duce la degradarea zonei si a infrastructurii - Lipsa investitiilor in zona determina scaderea calitatii infrastructurii si a peisajului urban

#### 02. ELEMENTE GENERATOARE DE REGULAMENT

Principalul element generator este accesul in incinta.

Procentul minim de 25% zona verde determina de asemenea configurarea interioara a parcelei.

La elaborarea lucrării se va tine cont de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, OUG 7/2011 cu modificări și completări la Legea 350/2001, precum și de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planul Urbanistic Zonal aprobat de M.L.P.A.T cu indicativ GM – 010 – 2000.

Condițiile și restricțiile vor fi analizate ulterior la capitolele de propuneri și reglementări urbanistice, elaborate la fazele următoare, după obtinerea avizului de initiere a P.U.Z.-ului.

#### 03. UTILITATI PROPUSE :

Dezvoltarea viitoare a echipării edilitare va fi corelată cu infrastructura localității și cu posibilitățile de racordare din zonă, dupa cum urmeaza:

##### **Alimentarea cu apa:**

Racordare la rețeaua de alimentare cu apă a localitatii.

##### **Apele pluviale:**

Scurgerea apelor pluviale se va face in rețeaua pluviala stradala.

##### **Ape menajere:**

Racordare la rețeaua de canalizare a orasului.

##### **Alimentare cu energie electrică:**

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din rețeaua urbană de distribuție existentă în zonă.





#### **Alimentare cu gaze naturale:**

Nu este necesara deoarece agentul termic va fi furnizat prin pompe de caldura.

Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii.

#### **04. ANALIZA DE MEDIU :**

##### **Protecția calității apelor:**

Nu se estimeaza surse de poluare a apelor aferente functiunilor de locuinte colective si functiuni complementare. Posibilitatea aparitiei acestor surse va fi studiata la fazele următoare, dupa obtinerea avizului de initiere P.U.Z.

##### **Protecția aerului:**

Nu se estimeaza surse de poluare a aerului aferente functiunilor de locuinte si functiuni complementare.

Posibilitatea aparitiei acestor surse va fi studiata la fazele următoare, dupa obtinerea avizului de initiere P.U.Z.

##### **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:**

Functiunile propuse nu genereaza zgomot sau vibratii de natura sa perturbe cadrul inconjurator.

Posibilitatea aparitiei de zgomot si vibratii va fi studiata la fazele următoare, dupa obtinerea avizului de initiere P.U.Z.

##### **Protecția împotriva radiațiilor:**

Nu există surse de radiații ori materiale radioactive, nu este cazul de asigurare a protecției.

##### **Protecția solului și subsolului:**

Nu există surse de poluanți pentru sol și subsol, nu este cazul de asigurare a protecției.

##### **Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:** nu este cazul.

##### **Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:** Nu este cazul.

##### **Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament**

Deșeurile menajere se colectează în tomberoane și vor fi ridicate de către societatea de salubritate a municipiului.

Depozitarea temporară în timpul construcției pe amplasament se va face în pubele standardizate.

##### **Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase**

Nu este cazul.

##### **Prevenirea producerii riscurilor naturale:**

Nu este cazul.

##### **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul.

##### **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Deșeuri colectate – se vor colecta deșeurile de către regia de colectare a deșeurilor a localității.

##### **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.**

Se vor amenaja zone verzi pe sit de minim 20% din suprafața .

##### **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Zonele verzi vor fi amenajate cu gazon și dale înierbate 20% din spațiul verde.

##### **Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.

##### **Valorificarea potențialului turistic**

Nu este cazul.

##### **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

Se propune un acces care să deservească parcela studiată.

##### **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Datorită funcțiunilor propuse nu sunt identificate riscuri de această natură.

##### **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă**

Nu este cazul.

##### **Densități și spații verzi raportate la numărul de locuitori din zona analizată**



---

Spatiu verde se normeaza la minim 2mp/cap de locuitor conform HG 525/1996 modif. prin HG 855/2001, anexa 6.

---

#### **IV. CONSECIINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.:**

Strategia de dezvoltare a municipiului Arad a fost definita prin documentatiile de urbanism aprobate in aceasta zona; proiectul de fata urmareste particularizarea acestei strategii la scara mica, a terenului studiat si introducerea acestuia in circuitul functional prin asigurarea conditiilor optime pentru dezvoltare ulterioara.

La scara mai mare, punerea in circuitul functional al terenului studiat deblocheaza subzona si poate mobiliza si alti investitori catre actiune.

---

#### **V. CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITOR**

Beneficiarul parcelei va suporta costurile generate de investitia propusa.

Aici se insumeaza costurile de amenajare accese, retele proprii si racorduri la reseaua publica, amenajari ale parcelei, precum si alte interventii necesare pentru buna functionare a functiunii propuse.

---

#### **VI. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

Autoritatea publica locala are sarcina de a administra si intretine elementele aflate in proprietate : str.Noua, str. Bogdan Voievod si retelele de utilitati .

---

### **CONCLUZII**

Amplasamentul prezintă o bună pozitionare si accesibilitate în zonă, lipsa incompatibilității functionale în raport cu vecinătățile si chiar daca inaltimea constructiei propuse este mai mare se va respectarea raportului H/2 fata de locuintele invecinate si inexistenta factorilor de risc constituie argumentele principale pentru stabilirea favorabilă a oportunității proiectului.

Din punct de vedere al administratiei locale, demararea investitiilor in zona ar aduce plusuri semnificative financiare, de imagine si un management corect al infrastructurii.

În urma studiului efectuat, din punct de vedere economico- social investitia prezintă o serie de aspecte pozitive.Primul este crestere calitatii zonei prin punerea in functiune a unor constructii si amenajari.

Acest lucru facilitează atragerea unor alti investitori privati, oferind astfel localității si zonei posibilitatea de dezvoltare si crestere. Alte aspecte importante din punct de vedere socio- economic constau în controlul asupra poluării mediului.

Sef proiect:  
arh. CRAINIC Dorin

Intocmit:  
arh. CRAINIC Dorin