

Documentație pentru obținerea

AVIZULUI DE OPORTUNITATE
pentru

**"ELABORARE PUZ ȘI RLU – ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU FUNCȚIUNI MIXTE
– LOCUINȚE COLECTIVE 2S+D+P+11E, SERVICII/COMERȚ ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE."**

Jud. Arad, mun. Arad, Splaiul Mureșului, nr. 26

Beneficiar	S.C. PORTO PETROL S.R.L. jud. Timiș, mun. Timișoara, Splaiul Nistrului, nr. 1
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 de Oportunitate
Simbol proiect	41 / 2025

Cluj-Napoca
MARTIE 2026

BORDEROU

PIESE SCRISE

Foaie de titlu

Borderou

Certificat de urbanism nr. 1959 din 26.11. 2025

Extrase de carte funciară

CUI beneficiar

Memoriu Tehnic

PIESE DESENATE

01.1	Plan de încadrare în zonă	fs
01.2	Plan de încadrare în PUG	fs
01.3	Plan de situație existent	1:1000
01.4	Plan concept propus	1:1000
01.5	Plan de situație propus	1:1000
01.6	Plan parcelare propusă	1:1000
01.7	Plan de etapizare	1:1000

MEMORIU TEHNIC – STUDIU DE OPORTUNITATE

PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Denumirea obiectivului	ELABORARE PUZ ȘI RLU – ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE COLECTIVE 2S+D+P+11E, SERVICII/COMERȚ ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE
Beneficiar	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
Amplasament	Jud. Arad, Mun. Arad, Splaiul Mureșului, nr. 26
Proiectant general	S.C. CORNER STUDIO S.R.L Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr. 38 0731 066 496
Faza de proiectare	P.U.Z. - Studiu de Oportunitate
Număr proiect	41 / 2025

Delimitarea zonei studiate și a zonei reglementate

Amplasamentul, în suprafață cumulată de 49899.40mp, aflat în proprietatea **S.C. PORTO PETROL S.R.L.** este situat în intravilanul Municipiului Arad. Acesta are o formă neregulată și este identificat prin următoarele cărți funciare:

Nr. parcelă	Nr. CF.	Nr. cad.	Suprafață	Proprietate
1	356934	356934	479	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
2	356935	356935	153	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
3	356936	356936	1504	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
4	356948	356948	248	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
5	356952	356952	499	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
6	356953	356953	498	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
7	356954	356954	498	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
8	356955	356955	498	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
9	356956	356956	498	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
10	356957	356957	499	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
11	356964	356964	498	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
12	356965	356965	497	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
13	356966	356966	498	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
14	356967	356967	498	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
15	356968	356968	498	S.C. PORTO PETROL S.R.L.

16	356969	356969	495	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
17	356970	356970	492	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
18	356971	356971	247	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
19	356972	356972	496	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
20	356973	356973	492	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
21	356974	356974	492	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
22	356975	356975	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
23	356980	356980	2217	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
24	356990	356990	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
25	356996	356996	324	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
26	356997	356997	9639	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
27	356998	356998	498	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
28	356999	356999	496	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
29	357000	357000	491	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
30	357001	357001	486	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
31	357002	357002	498	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
32	357003	357003	498	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
33	357004	357004	498	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
34	357005	357005	492	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
35	357006	357006	498	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
36	357007	357007	492	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
37	357008	357008	496	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
38	357012	357012	493	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
39	357018	357018	480	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
40	357019	357019	30	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
41	358309	358309	248	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
42	358310	358310	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
43	358311	358311	298	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
44	358312	358312	288	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
45	358315	358315	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
46	358316	358316	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
47	358326	358326	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
48	358327	358327	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
49	358330	358330	245	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
50	358331	358331	243	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
51	358332	358332	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
52	358333	358333	246	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
53	358344	358344	246	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
54	358345	358345	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
55	358338	358338	288	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
56	358339	358339	422	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
57	358342	358342	243	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
58	358343	358343	244	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
59	358346	358346	246	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
60	358347	358347	246	S.C. PORTO PETROL S.R.L.

61	359546	359546	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
62	359547	359547	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
63	359548	359548	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
64	359549	359549	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
65	359562	359562	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
66	359563	359563	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
67	359572	359572	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
68	359573	359573	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
69	359574	359574	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
70	359575	359575	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
71	359576	359576	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
72	359577	359577	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
73	359578	359578	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
74	359579	359579	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
75	362087	362087	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
76	362088	362088	248	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
77	362089	362089	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
78	362090	362090	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
79	362091	362091	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
80	362092	362092	248	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
81	362093	362093	248	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
82	362094	362094	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
83	362095	362095	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
84	362096	362096	248	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
85	362097	362097	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
86	362098	362098	248	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
87	362099	362099	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
88	362100	362100	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
89	362101	362101	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
90	362102	362102	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
91	362103	362103	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
92	362104	362104	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
93	362105	362105	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
94	362106	362106	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
95	362109	362109	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
96	362110	362110	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
97	362111	362111	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
98	362112	362112	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
99	362113	362113	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
100	362114	362114	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
101	362115	362115	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
102	362116	362116	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
103	362117	362117	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
104	362118	362118	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
105	362119	362119	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.

106	362120	362120	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
107	362121	362121	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
108	362122	362122	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
109	362123	362123	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
110	362124	362124	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
111	362125	362125	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
112	362126	362126	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
113	362127	362127	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
114	362128	362128	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
115	362129	362129	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
116	362130	362130	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
117	362131	362131	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
118	362132	362132	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
119	362133	362133	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.
120	362134	362134	249	S.C. PORTO PETROL S.R.L.

S. totală de reglementare =	49899.40
------------------------------------	-----------------

Suprafața totală de reglementare este de **49899.40mp**, compusă dintr-un număr de 120 parcele.

Terenul se află în proprietatea **S.C. PORTO PETROL S.R.L.**, și este situat în intravilanul municipiului Arad. Situl este delimitat la Nord și Nord-Est de proprietăți private și str. Gheorghe Ureche, la Nord-Vest de str. Putnei și proprietăți private, la Est de str. Ialomiței și proprietăți private, la Sud de Splaiul Mureșului și râul Mureș și la Vest de str. Splaiul Mureșului.

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 1959 din 26.11.2025** eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Conform P.U.G. mun. Arad, amplasamentul este situat în **UTR nr. 7, ISsp7** – subzonă spații verzi amenajate, **ISc7b** – subzonă unități de cultură și **Isc7**.

Funcțiunea dominantă este cea de **locuire – zonă rezidențială**.

P.O.T. max. admis = 40% - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente)
= 35% - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2

În cadrul zonei de studiu a fost aprobat **P.U.Z. și R.L.U. aferent: Construire zonă rezidențială și servicii**, Splaiul Mureșului, nr. 26, mun. Arad, prin **H.C.L. nr. 273 din 21.05.2019**.

Investiția propusă

Tema de proiect stabilită împreună cu beneficiarul lucrării presupune elaborarea unui plan urbanistic zonal, pe întreaga suprafață de reglementare de 49899.40mp, cu scopul construirii unui ansamblu cu funcțiuni mixte – locuințe colective, servicii/comerț și amenajări exterioare publice și private – parcuri, spații verzi, având regimul de înălțime maxim 2S+D+P+11. Parcărilor dedicate rezidenților, vizitatorilor și utilizatorilor spațiilor comerciale vor fi amplasate atât la demisolul și subsolul clădirilor, cât și 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.

De asemenea, se va acorda și o suprafață destinată lărgirii str. Splaiul Mureșului.

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

Se propun patru accese auto, de 7 m lățime, unul de pe latura nordică a parcelei, de pe str. Grigore Ureche, două de pe latura sudică, de pe str. Splaiul Mureșului, și unul de pe latura vestică a parcelei, de pe str. Putnei, în scopul realizării unui ansamblu cu funcțiuni mixte, cu locuințe colective, spații comerciale, parcuri dedicate și spații verzi amenajate, ușor accesibil și prietenos cu toate tipurile de utilizatori.

De asemenea, se prevăd alei auto suplimentare atât pentru accesul la parcurile de la demisolul și subsolul clădirilor, cât și accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor în conformitate cu prevederile legale, potrivit importanței și destinației ansamblului – locuire colectivă și servicii/comerț.

Operațiuni propuse

Lucrările propuse se vor realiza în conformitate cu P.U.G. și R.L.U. ale Mun. Arad. În cadrul zonei de reglementare, aflată în intravilan – proprietate privată a **S.C. PORTO PETROL S.R.L.**, se propune realizarea unui ansamblu rezidențial cu funcțiuni mixte – locuințe colective cu spații comerciale și amenajări exterioare.

Documentația a fost elaborată cu scopul **"ELABORARE PUZ ȘI RLU – ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU FUNCȚIUNI MIXTE – LOCUINȚE COLECTIVE 2S+D+P+11E, SERVICII/COMERȚ ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE"**.

Se propune implementarea unui **nou P.U.Z. – ansamblu rezidențial cu funcțiuni mixte – locuințe colective 2S+D+P+11E, servicii/comerț și amenajări exterioare** – în cadrul suprafeței de reglementare propuse de **49899.40mp**.

De asemenea, se propune împărțirea zonei de studiu, în suprafață cumulată de 49899.40mp, în mai multe unități teritoriale de referință: în partea de sud a parcelei, adiacent str. Splaiul Mureșului, se propune **UTR RiM 2 – subzone de restructurare a zonelor cu caracter industrial – locuire colectivă și spații complementare la parter (servicii, comerț)**, în partea de nord a parcelei **UTR RiM 1 – subzone de restructurare a zonelor cu caracter industrial – locuire colectivă**, **UTR VA – subzonă spații verzi și de agrement** și **UTR S_IE - Subzone instituții de învățământ**

P.O.T. propus = max. 40%

C.U.T. propus = max. 3.80

Procentul de ocupare a terenului (**P.O.T.**) și coeficientul de utilizare a terenului (**C.U.T.**) se vor raporta la întreaga suprafață a ansamblului reglementată prin P.U.Z.

INDICATORI PROPUȘI

UTR RiM 1 - subzone de restructurare a zonelor cu caracter industrial – locuire colectivă

UTR RiM 2 - subzone de restructurare a zonelor cu caracter industrial – locuire colectivă și spații complementare la parter (servicii, comerț)

UTR VA - subzonă spații verzi și de agrement

UTR S_IE - Subzone instituții de învățământ

Bilanț teritorial – raportat la întreaga suprafață de reglementare de 49899.40mp

BILANT UTR			
	DENUMIRE UTR	SUPRAFAȚA (mp)	%
	Suprafață P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 273 din 21.05.2019	898.29	1.80
		898.29 m ²	1.80
REG.	Suprafață destinată regularizării str. Splaiul Mureșului	1,625.14	3.26
REG.	Suprafață destinată regularizării str. Splaiul Mureșului	6,724.12	13.48
		8,349.26 m ²	16.74
RiM1	Subzone de restructurare a zonelor cu caracter industrial - locuire colectivă	6,519.76	13.07
		6,519.76 m ²	13.07
RiM2	Subzone de restructurare a zonelor cu caracter industrial - locuire colectivă și spații complementare (servicii comerț)	28,375.13	56.86
		28,375.13 m ²	56.86
S_IE	Subzone instituții de învățământ	1,216.89	2.44
S_IE	Subzone instituții de învățământ	1,810.47	3.63
		3,027.36 m ²	6.07
VA	Subzonă spații verzi și de agrement	883.36	1.77
VA	Subzonă spații verzi și de agrement	1,844.61	3.70
		2,727.97 m ²	5.47
		49,897.77 m ²	100.01

P.O.T. maxim propus	40%
C.U.T. maxim propus	3.8
Regim de înălțime maxim propus	2S+D+P+1IE

*NOTĂ: P.O.T. și C.U.T. se vor calcula raportat la întreaga suprafață a ansamblului, reglementată prin P.U.Z.

MOD DE INTEGRARE ÎN ZONĂ

Studiile premergătoare P.U.Z.-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 este 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 locuințe colective de calitate și spații comerciale care să deservească atât rezidenții, cât și comunitățile învecinate.

Terenul studiat se află între o zonă cu locuințe individuale și albia râului Mureș, având astfel un potențial foarte mare de dezvoltare.

Caracterul urban, deschis, fără limitarea accesului vizitatorilor la funcțiunile și spațiile din ansamblul propus vor participa la asigurarea necesităților întregii zone, nu doar a rezidenților din ansamblul propus.

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 de calitate și accesibilitate la funcțiuni diverse. Acesta vine în completarea tabloului existent al zonei, din punct de vedere funcțional și urban.

CONSECINȚE ECONOMICE ȘI 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:

- 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 locuințe cotermporane calitative din punct de vedere funcțional și estetic;
- creșterea potențialului de dezvoltare a unor spații comerciale complementare locuirii;
- amenajarea corespunzătoare a Splaiului Mureșului;
- îmbunătățirea imaginii urbane și a calității vieții;
- asigurarea amenajării a unei suprafețe minime de 5000 mp de spații verzi, cu diferite utilizări.

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

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

- 1- Reconversia/regularizarea profilului Splaiului Mureșului;
- 2- Realizarea unor corpuri cu funcțiune mixtă – locuințe colective și spații comerciale;
- 3- Realizarea unei noi legături între cartier și râul Mureș prin continuarea străzii Veronica Micle;
- 4- Realizarea unor spații verzi amenajate – S minimă = 5000mp.

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
2	Cheltuieli privind etapele de organizare a terenului		
2.1	Cheltuieli privind regularizarea profilului str. Splaiul Mureșului		X
2.2	Cheltuieli cu amenajarea parcării subterane		X
2.3	Cheltuieli cu amenajarea parcărilor supratere		X
2.4	Cheltuieli cu amenajarea spațiilor verzi și de agrement		X
3	Cheltuieli privind ansamblul rezidențial		
3.1	Clădiri, instalații aferente construcțiilor și rețele		X
3.2	Montaj utilaje tehnologice, inclusiv rețele aferente		X
3.3	Utilaje și echipamente de transport		X
3.4	Utilaje , echipamente tehnologice si funcționale cu montaj		X
3.5	Dotări, inclusiv utilaje cu durata mare de serviciu		X



Întocmit,

Arh. Larisa Popa

Șef proiect,

Arh. Cristian Bănuț