

URBANISM

MEMORIU TEHNIC PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE
SOLICITAT PRIN C.U. NR. 28/16.02.2022

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL
FORMAT DIN HYPERMARKET, MAGAZIN RETAIL, GALERII
COMERCIALE ȘI CONSTRUCȚII ANEXE INTERIOARE ȘI
EXTERIOARE (STAND TIP BUFET IMBISS ȘI CORT, POST TRAFU,
CONTAINER DE RECICLARE AMBALAJE, BAZIN REZERVĂ
INCENDIU, COPERTINE CĂRUCIOARE), AMENAJĂRI EXTERIOARE
INCINTĂ (PLATFORME PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI,
TROTUARE, PARCĂRI ELECTRICE), AMENAJĂRI ACCESE RUTIERE,
PIETONALE ȘI RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE, INSTALAȚII
INTERIOARE ȘI REȚELE TEHNICO-EDILITARE, BRANȘAMENTE LA
UTILITĂȚILE URBANE, ELEMENTE DE SEMNALIZARE -
PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI
INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN



beneficiar:

**STOIA LIVIU, STOIA NICOLETA CLAUDIA, STOIA
ȘTEFAN, STOIA SIMONA MIHAELA, AUTOTALLER
S.R.L.**

elaborator:

GOLDBACH Design & Build S.R.L.

număr proiect:

5/2022

adresa:

**Localitatea Aiud, Str. Transilvaniei nr. 156, nr.
cad. 96205, jud. Alba**

faza de proiectare:

PUZ

revizia: **0**

perioada de elaborare:

octombrie 2022



BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

B. PIESE DESENATE

- U01 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
- U1 SITUAȚIA EXISTENTĂ
- U2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- U3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ
- U4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- U5 POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ

**”ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL FORMAT DIN
HYPERMARKET, MAGAZIN RETAIL, GALERII COMERCIALE ȘI CONSTRUCȚII ANEXE INTERIOARE
ȘI EXTERIOARE (STAND TIP BUFET IMBISS ȘI CORT, POST TRAFU, CONTAINER DE RECICLARE
AMBALAJE, BAZIN REZERVĂ INCENDIU, COPERTINE CĂRUCIOARE), AMENAJĂRI EXTERIOARE
INCINTĂ (PLATFORME PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, PARCĂRI ELECTRICE),
AMENAJĂRI ACCESE RUTIERE, PIETONALE ȘI RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE, INSTALAȚII
INTERIOARE ȘI REȚELE TEHNICO-EDILITARE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚILE URBANE,
ELEMENTE DE SEMNALIZARE - PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI
INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN”**
Localitatea Aiud, str. Transilvaniei, nr. 156, nr. cad. 96205, jud. Alba

1	INTRODUCERE	4
1.1	DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI.....	4
1.2	OBIECTIVUL P.U.Z.	4
1.3	SURSE DOCUMENTARE	6
2	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
2.1	EVOLUȚIA ZONEI.....	7
2.2	POTENȚIAL DE DEZVOLTARE.....	7
2.3	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	7
2.4	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	7
2.4.1	Relief.....	7
2.4.2	Clima.....	8
2.4.3	Condiții geotehnice	8
2.5	ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI.....	8
2.5.1	Caracteristici tehnice ale tramei stradale	8
2.5.2	Parcări.....	8
2.6	OCUPAREA TERENURILOR	9
2.6.1	Principalele caracteristici ale funcțiunilor	9
2.6.2	Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor	9
2.6.3	Analiza fondului construit existent.....	9
2.7	ECHIPAREA EDILITARĂ	9
2.7.1	Alimentarea cu apă	9
2.7.2	Canalizarea apelor uzate și pluviale	9
2.7.3	Alimentarea cu energie electrică	9
2.7.4	Alimentarea cu gaze naturale	10
2.7.5	Telecomunicații	10
2.8	PROBLEME DE MEDIU.....	10
2.8.1	Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale	10
2.9	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	12
2.10	DISFUNCȚIONALITĂȚI IDENTIFICATE ÎN SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	12
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	12
3.1	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	12

3.2	PREVEDERI ALE P.U.G. aiud în curs de avizare.....	13
3.3	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	13
3.4	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	14
	3.4.1 Organizarea circulației.....	14
3.5	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI, RETRAGERI	14
3.6	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE	16
	3.6.1 Alimentarea cu apă	16
	3.6.2 Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale.....	16
	3.6.3 Alimentarea cu energie electrică	17
	3.6.4 TELECOMUNICAȚII.....	17
	3.6.5 Alimentarea cu gaze naturale	17
3.7	PROTECȚIA MEDIULUI.....	17
3.8	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	18
	3.8.1 Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor	18
	3.8.2 Determinarea circulației terenurilor între deținători.....	18
3.9	PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	18
3.10	CATEGORIILE DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI.....	19
3.11	CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE	19
4	CONCLUZII	19

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

beneficiar:	STOIA LIVIU, STOIA NICOLETA CLAUDIA, STOIA ȘTEFAN, STOIA SIMONA MIHAELA, AUTOTALLER S.R.L.
amplasament:	Localitatea Aiud, str. Transilvaniei, nr. 156; nr. cad. 96205, jud. Alba
Proiectant general:	GOLDBACH DESIGN & BUILD S.R.L.
proiectant urbanism:	MICU LAURA-ADRIANA – RUR DZO, D3, E
Proiectant echipare tehnico-edilitara	CĂIȚĂ CRISTIAN – RUR G1
număr proiect:	5/2022
faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL
perioada de elaborare:	octombrie 2022

1.2 OBIECTIVUL P.U.Z.

- **Rolul Planului Urbanistic Zonal**

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări specifice pentru o anumită zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele / loturi, acoperind o mare parte din funcțiunile: locuire, instituții și servicii, unități de producție și depozitare, căi de comunicație, spații plantate, agrement și sport, destinație specială, gospodărie comunală, echipare edilitară, în funcție de cerințele temei.

Are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității sau completează prevederile acestuia.

Prevederile unui Plan Urbanistic Zonal aprobat vor fi preluate în viitoarele Planuri Urbanistice Generale ale unei localități.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci este o fază premergătoare realizării investiției. Unele din prevederile Planului Urbanistic Zonal pot figura și în planurile de investiții și de dezvoltare ale localității sau zonei, altele nu, ele urmând a fi înscrise într-o etapă ulterioară.

- **Solicitări ale temei program**

Prezenta documentație a fost solicitată prin CERTIFICATUL DE URBANISM obținut cu 28/16.02.2022, în scopul ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL FORMAT DIN HYPERMARKET, MAGAZIN RETAIL, GALERII COMERCIALE ȘI CONSTRUCȚII ANEXE INTERIOARE ȘI EXTERIOARE (STAND TIP BUFET IMBISS ȘI CORT, POST TRAFU, CONTAINER DE RECICLARE AMBALAJE, BAZIN REZERVĂ INCENDIU, COPERTINE CĂRUCIOARE), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORME PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, PARCĂRI ELECTRICE), AMENAJĂRI ACCESE RUTIERE, PIETONALE ȘI RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE, INSTALAȚII INTERIOARE ȘI REȚELE TEHNICO-EDILITARE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚILE URBANE, ELEMENTE DE SEMNALIZARE - PUBLICITATE, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, jud. Alba, Loc. Aiud, Str. Transilvaniei, nr. cad. 96205 și se întocmește la solicitarea beneficiarilor STOIA LIVIU, STOIA NICOLETA CLAUDIA, STOIA ȘTEFAN, STOIA SIMONA MIHAELA, AUTOTALLER S.R.L.

Terenul ce a generat P.U.Z. este situat parțial în intravilan și parțial în extravilan și are o suprafață totală de 42.500,00mp cf. acte și măsurători cadastrale. Terenul este identificat nr. cad. 96205 și este în

proprietatea **STOIA LIVIU, STOIA NICOLETA CLAUDIA, STOIA ȘTEFAN, STOIA SIMONA MIHAELA, AUTOTALLER S.R.L.** cf. declarație de alipire autentificată cu nr.23/11.01.2022.

Pe terenul ce a generat P.U.Z., beneficiarul dorește construirea unui centru comercial format din hypermarket, magazin retail, galerie comerciala și construcții anexe interioare și exterioare (stand tip bufet imbiss și cort, post trafo, container de reciclare ambalaje, bazin rezervă incendiu, copertine cărucioare), amenajări exterioare incintă (platforme parcare, spații verzi, drumuri, trotuare, parcuri electrice), amenajări accese rutiere, pietonale și racorduri la drumurile publice, instalații interioare și rețele tehnico-edilitare, bransamente la utilitățile urbane, elemente de semnalizare - publicitate, împrejmuire, organizare de șantier și introducerea terenului în intravilan, în județul Alba, Loc. Aiud, Str. Transilvaniei; nr. cad. 96205.

Zona studiată prin PUZ are o suprafață de 46 792,00 mp și cuprinde atât terenul ce a generat PUZ, cât și str. Transilvaniei din dreptul terenului.

Categoria de folosință a terenului: teren arabil, curți-construcții

Terenul în suprafața totală de **42.500,00 mp** este împărțit astfel:

- 2500 mp curți construcții;
- 6503 mp arabil intravilan;
- 33497 mp arabil extravilan.

Accesul în incintă se realizează din Str. Transilvaniei, de pe latura de sud - vest a terenului, ce se continuă cu DN 1.

Pe teren sunt amplasate conf. Extras de carte funciară nr. 96205 următoarele construcții care vor face obiectul unei demolări.

- clădire C1 – Atelier inspectie auto si reparatii, cu $A_c=529,00 \text{ m}^2$, $A_d= 620,00 \text{ m}^2$
- clădire C2 – Spalatorie auto, cu $A_c= 72,00 \text{ m}^2$, $A_d= 72,00 \text{ m}^2$

• **Obiective urmărite prin PUZ**

- Stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- Reglementarea zonei studiate în suprafață de **46.792,00mp** cf. măsurători din teren;
- Schimbarea de destinație a funcțiunilor existente – teren arabil extravilan și teren curți construcții intravilan, în zonele funcționale **ZCS – zonă comerț și servicii și ZC – zonă căi de comunicație**;
- Schimbarea categoriei de folosință din teren **arabil extravilan** în teren **curți construcții intravilan** pentru suprafața de **33.497,00 mp** din terenul cu nr. cad. 96205 în suprafață totală de 42.500,00 mp;
- Propuneri de reglementări privind indicatorii urbanistici: (reglementarea regimului de aliniere, a regimului de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii, permisiuni, restricții) pentru zona funcțională propusă: ZCS – zonă comerț și servicii;
- Pentru zona funcțională ZCS-comerț și servicii se propune: construirea unui centru comercial format din hypermarket, magazin retail, galerie comerciala și construcții anexe interioare și exterioare (stand tip bufet imbiss și cort, post trafo, container de reciclare ambalaje, bazin rezervă incendiu, copertine cărucioare), amenajări exterioare incintă (platforme parcare, spații verzi, drumuri, trotuare, parcuri electrice), amenajări accese rutiere, pietonale și racorduri la drumurile publice, instalații interioare și rețele tehnico-edilitare, bransamente la utilitățile urbane, elemente de semnalizare - publicitate, împrejmuire, organizare de șantier și introducerea terenului în intravilan;
- Realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice;
- Realizarea de căi de acces carosabile și pietonale, alei de incintă, parcuri, zone verzi.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

La elaborarea documentației P.U.Z. s-au consultat documentații și proiecte elaborate anterior prezentei documentații:

- **Plan Urbanistic General al localității Aiud aprobat cu HCL nr.198/16.12.1999;**
- **Strategia de dezvoltare a județului Alba pentru perioada 2021-2027.**

Pentru elaborarea lucrării proiectantul a mai consultat: legislația în vigoare, STAS-urile și normativele în vigoare.

Metodologia utilizată

Metodologia folosită este în conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținut - cadru al Planului Urbanistic Zonal" și Ordinul MLPAT nr. 21 / N / 2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism".

Elaborarea lucrării se sprijină pe legislația, S.T.A.S.-urile și normativele în vigoare:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 – Republicare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 179/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000.
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare Metodologie din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, text actualizat la data de 31.10.2012, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011.
- Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare. cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 02.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 30.01. 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;

- O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.T. nr.1294 din 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Teritoriul din care face parte terenul reglementat este amplasat în extremitatea nordică a municipiului Aiud și se află într-o zonă parțial construită unde se regăsesc funcțiunii de locuire și de servicii.

2.2 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprafețelor de teren mari din intravilan există posibilitatea amplasării unui centru comercial modern, cu spații ample de parcare pe una dintre cele mai importante artere de circulație din oraș (Str. Transilvaniei-DN1). Astfel, în zonă începe să se contureze o importantă zonă comercială și de servicii, necesară locuitorilor din această zonă.

2.3 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce a generat P.U.Z. cu o suprafață de 42500,00mp este situat în intravilanul și extravilanul localității Aiud, în partea nordică a acesteia, cu deschidere la Str. Transilvaniei – DN1.

Vecinătățile terenurilor ce au generat P.U.Z. se prezintă astfel:

- SUD-EST – terenuri proprietate privată cu nr. cad. 92155, drum de acces, teren necadastrat;
- NORD-EST – terenuri necadastrate;
- NORD-VEST – terenuri proprietate privată cu nr. cad. 86890, 96242, 96243;
- SUD-VEST – Strada Transilvaniei cu nr. cad. 92914.

2.4 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.4.1 Relief

Municipiul Aiud este situat la întâlnirea celor trei zone geografice: Câmpia Transilvaniei la nord-est, Podișul Târnavelor la sud-est și Munții Apuseni la vest. Municipiul este așezat pe ambele maluri ale râului Aiud (terasele acestuia), precum și pe terasele Mureșului.

Amplasamentul este situat în zona nordică a municipiului Aiud, pe partea dreaptă a râului Mureș. Terenul este plat, specific zonei de terasă a râului Mureș.



Harta unităților de relief

În ceea ce privește terenul de studiu, terenul are o pantă mică de la vest spre est prezentând o cădere totală de nivel de cca. 7 m.

2.4.2 Clima

Clima municipiului este de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal. Temperatura medie a lunilor de iarnă este de -2.6 grade C, iar a lunilor de vară 19.2 grade C.

2.4.3 Condiții geotehnice

Geologic, zona cercetată cuprinde depozite sedimentare specifice Bazinului Transilvaniei, formate din conglomerate, gresii, tufuri și calcare de vârstă tortoniană, marne, argile marnoase și pietrișuri panoniene. Peste acestea se așează discordant depozite pleistocen superioare, formate din blocuri, pietrișuri și nisipuri. Peste acestea se așează discordant depozite pleistocen superioare, formate din blocuri, pietrișuri și nisipuri. Succesiunea sedimentară se încheie cu depozite aluvioanare holocen superioare, alcătuite din pietrișuri și nisipuri, specifice zonei de terasă a râului Mureș.

Seismic, în cazul zonei studiate, accelerația ag are valoarea 0.15g. Perioada de (colț) a spectrului de răspuns recomandată pentru proiectare este $T_c = 0.7s$.

Adâncimea de îngheț este de 0,90 m (față de suprafața terenului) conform STAS 6054/77.

2.5 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Zona din care face parte terenul studiat are acces la Str. Transilvaniei/ DN1 – arteră importantă la nivelul orașului.

2.5.1 Caracteristici tehnice ale tramei stradale

- Str. Transilvaniei – DN 1 cu acces direct la terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 19,40m, cu 7,0m carosabil (o bandă pe sens), 0,5m acostament, 6.80m spațiu verde pe o parte și 0,5m acostament, 4.60m spațiu verde pe cealaltă parte.

2.5.2 Parcări

În zona studiată nu există locuri de parcare.

2.6 OCUPAREA TERENURILOR

2.6.1 Principalele caracteristici ale funcțiilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor în zona studiată sunt:

Circulații – acestea se desfășoară carosabil; astfel în zona studiată se află Str. Transilvaniei-DN1 în partea de sud-vest a terenului.

Curți construcții – terenul ce a generat PUZ este parțial arabil intravilan, parțial arabil extravilan;

Spații verzi – se desfășoară de-a lungul Str. Transilvaniei – DN1.

Relaționări între funcțiuni existente – nu sunt probleme de relaționare în ceea ce privește funcțiunea propusă (centru comercial) față de cele existente, deoarece în zonă există servicii, locuire și spații plantate publice.

2.6.2 Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor

Terenul ce a generat PUZ este proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, iar străzile din imediata vecinătate se află în domeniul public al UAT.

2.6.3 Analiza fondului construit existent

Din punctul de vedere al gradului de ocupare al zonei, cu fond construit, densitatea zonei este mică, cu regim de înălțime variabil între P și P+1.

În zonă există numeroase terenuri libere de construcții, ceea ce reprezintă o oportunitate foarte mare de dezvoltare a acestei zone.

În zona studiată se regăsesc dotări de servicii și locuințe individuale.

2.7 ECHIPAREA EDILITARĂ

Din punctul de vedere al utilităților urbane, terenul studiat se poate racorda la toate rețelele edilitare existente în zonă. Imobilul va fi racordat la acestea respectând prevederile din partea operatorilor de rețele.

Modul de racordare la utilități va fi stabilit în urma obținerii avizelor de amplasament.

2.7.1 Alimentarea cu apă

Conform Aviz APA CTTA S.A. Alba nr. 050/2022 pe strada Transilvaniei există o conductă de distribuție apă PE 140.

2.7.2 Canalizarea apelor uzate și pluviale

În zona studiată nu există rețea de canalizare a apelor uzate menajere și pluviale. Conform adresei nr. 1649/16.08.2022 în vecinătate există rețea de canalizare iar descărcarea apelor menajere se poate face prin pompare în cele mai apropiate cămine.

2.7.3 Alimentarea cu energie electrică

Conform aviz nr. 7040220409451/07.04.2022 de la Distribuție Energie Electrică România în zonă nu există rețea de energie electrică.

2.7.4 Alimentarea cu gaze naturale

Conf. Aviz DELGAZ GRID S.A. nr. 377836603 din 02.03.2022, în zona studiată nu există rețea de alimentare cu gaze naturale. Conform situației din teren în apropiere există rețea de gaze.

2.7.5 Telecomunicații

Conf. Aviz TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 118/2022 în zona studiată există cabluri de telecomunicații instalate în subteran și aerian.

2.8 PROBLEME DE MEDIU

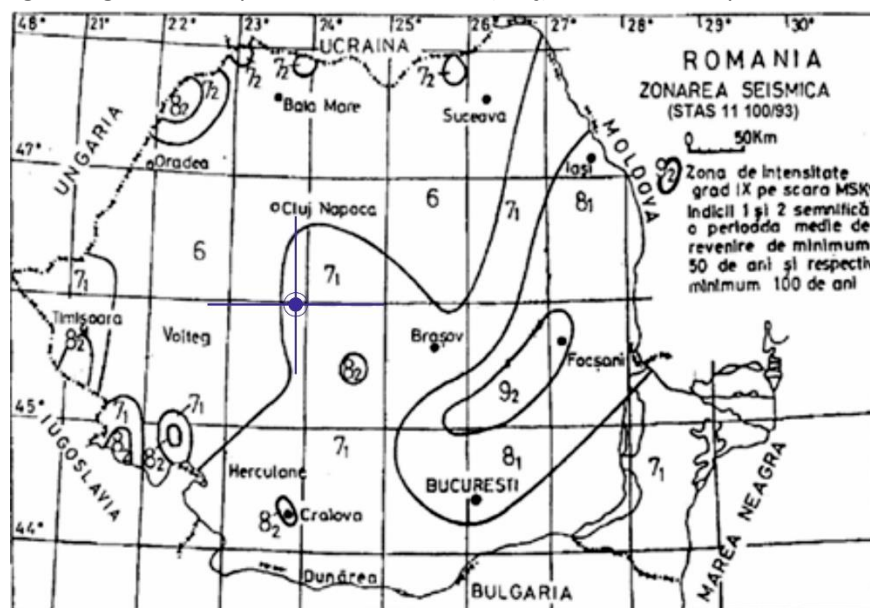
Ecosistemul orașului Aiud este influențat de ocuparea terenului de populație prin crearea de locuințe, utilizarea apei din subteran în evacuarea apelor uzate, poluarea aerului și solului generată de activitățile agenților economici și traficul rutier. Se menționează că poluatorii importanți proveniți din industrie au restrâns sau chiar au închis activitatea, reducându-se în acest fel sursele de poluare a factorilor de mediu.

2.8.1 Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale

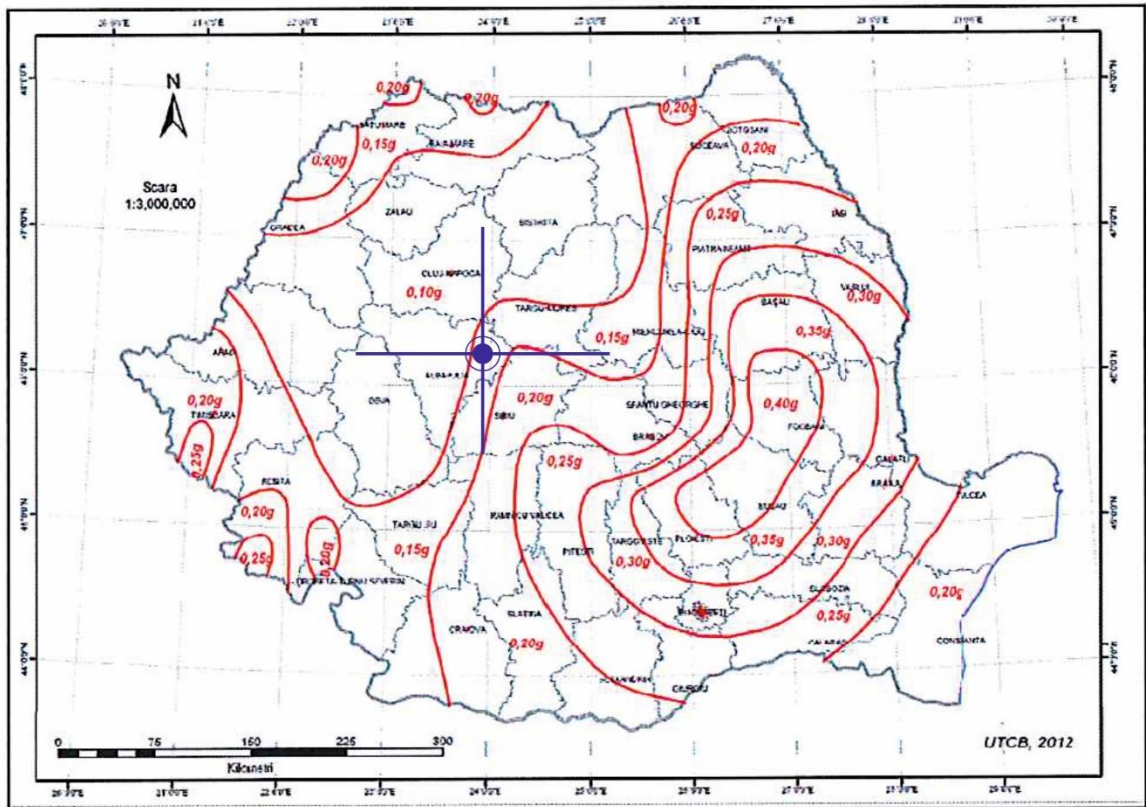
Zone cu risc seismic

Cutremurul reprezintă mișcarea puternică și bruscă, verticală, orizontală sau de torsiune a scoarței pământului, provocată de dislocări subterane, de erupții vulcanice ce poate duce la victime umane și distrugereri materiale.

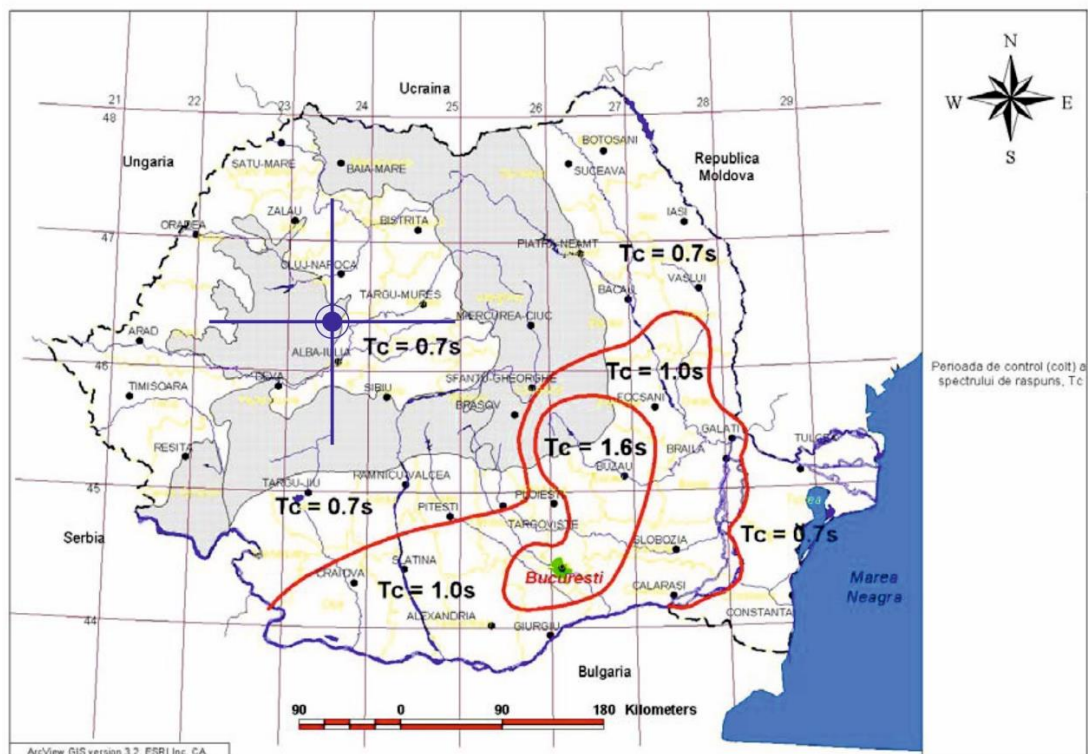
Conform P100/1-2013 se redă acțiunea seismică pentru proiectare prin hazardul seismic și valoarea perioadei de control: hazardul seismic descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului ag determinată pentru intervalul mediu de recurență IMR, corespunzător stării limită ultime (SLU), are valoarea $ag=0.15g$; valoarea perioadei de control (colț) $T_c=0.7$ sec. a spectrului de răspuns.



Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Zonarea seismică



Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Valori de vârf a accelerației terenului - a_g



Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Perioada de control(colt) a spectrului de răspuns, T_c

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se cont de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

2.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip P.U.Z., procedură care în prezent este în curs de desfășurare.

2.10 DISFUNȚIONALITĂȚI IDENTIFICATE ÎN SITUAȚIA EXISTENTĂ

Conf. PUG Aiud aprobat cu HCL nr.198/16.12.1999, în zona de nord-est a terenului ce a generat PUZ există terenuri ce necesită măsuri de protecție, ameliorare împotriva riscurilor naturale, inundații, alunecări de teren.

Conform Studiului de inundabilitate din iunie 2022, în urma calculelor hidraulice efectuate pentru situația actuală a rezultat că la debitul cu probabilitate de depășire 1% terenul studiat nu este inundabil.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiul geotehnic

Recomandări:

Se vor adopta următoarele măsuri minimale (v.NP126-2010):

- Prevederea unor măsuri constructive care să mărească rigiditatea construcției
- Secționarea clădirii cu tronsoane de max. 30m, prin rosturi de tasare
- Conductele purtătoare de apă ce ies din clădire, vor fi prevăzute cu racorduri elastice etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor. Este indicat ca în interiorul clădirilor, conductele să fie montate aparent
- Se recomandă realizarea de trotuare etanșe în jurul clădirilor, cu lățimea minimă de 1.00m, așezate pe un strat de pământ stabilizat (20cm), cu pantă spre exterior 5%. Ele se vor rostui cu mortar de ciment sau mastic bituminos
- Evacuarea apelor superficiale și amenajarea suprafeței terenului înconjurător cu pante de scurgere spre exterior
- Se recomandă evitarea plantării sau menținerii de arbori, pomi arbuști la o distanță mai mică de 3-5 m de clădire
- Anexele clădirilor vor fi fundate la aceeași adâncime de fundare cu construcția.

Eventuala umplutură din jurul construcției se va executa în state de 0.20m bine compactate ($D > 95\%$).

Ultimul strat de pământ (30cm) se va săpa imediat înaintea turnării betonului în fundații. Săpăturile se vor lăsa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din săpătură nu se va depozita la marginea săpăturii.

În cazul în care la cota de fundare se vor întâlni accidente litologice (zone de alterare cu consecință mai redusă, lentile de nisip mâlos etc.), săpătura se va adânci până la interceptarea stratului de fundare.

Toate lucrările circuitului zero (săparea fundațiilor, turnarea tălpilor și elevațiilor) se vor executa fără și într-un timp cât mai scurt posibil.

Pe timpul executării lucrărilor se vor respecta normele de protecție a muncii.

Orice neconcordanță litologică va fi adusă la cunoștința inginerului geotehnician.

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică actualizată realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

Studiul de inundabilitate:

În urma calculelor hidraulice efectuate pentru situația actuală a rezultat că la debitul cu probabilitate de depășire 1% terenul studiat nu este inundabil.

Studiu pedologic:

Terenul studiat se află în clasa de calitate a III-a. Grosimea stratului fertil este de 46cm.

Studiu arheologic:

În urma evaluării de teren nu au fost descoperite materiale arheologice sau urme antropice. Pe zona de NV s-a atins sterilul din punct de vedere arheologic de la adâncimea de 0,70m, iar în partea de NE există un strat de umplutură care continuă mai jos cu adâncimea de 2,10m. Zona supusă evaluării arheologice de teren se află în afara sitului Aiud cod LMI 2015 AB-I-s-B-00007, cât și în afara sitului Aiud 1 cod RAN 1222.07.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G. AIUD ÎN CURS DE AVIZARE

Conform P.U.G. Aiud în curs de avizare, terenul se încadrează în următoarele zone funcționale:

○ **Zona pentru locuințe individuale-TL3:**

- POT max = 30% pe lot de 300 mp;
- POT max = 18% pe lot de 500 mp;
- POT max = 15% pe lot de 1000 mp;

- CUT max = 0,6 pt lot de 300 mp;
- CUT max = 0.36 pt lot de 500 mp;
- CUT max = 15% pe lot de 1000 mp;

- R.h. max = P+1.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Considerăm că această investiție se va integra bine în zonă. Trebuie respectate însă, reglementările impuse prin regulamentul de urbanism.

Terenul va fi amenajat cu un spațiu verde cu suprafața de cel puțin 15% pe sol.

În concluzie, cadrul natural permite dezvoltarea construirii obiectivelor propuse, respectându-se prevederile speciale de fundare pe terenuri specifice zonei studiate, precum și asigurarea evitării factorilor poluanți din zonă.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1 Organizarea circulației

Accesul carosabil și pietonal pe terenul ce a generat PUZ se va realiza din Str. Transilvaniei.

Accesele carosabile propuse sunt:

- în partea de nord-vest – acces pentru aprovizionare;
- în partea de sud-vest – acces pentru clienți și aprovizionare printr-un sens giratoriu propus.

Pentru Str. Transilvaniei în zona accesului pe terenul ce a generat P.U.Z. se propune un profil general de 19,40m, cu 7,0m carosabil, 0,5m acostament, 1.50m spațiu pietonal, 5.30 m spațiu verde pe o parte și 0,5m acostament, 1.50m spațiu pietonal, 3.10 m spațiu verde pe cealaltă parte.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Realizarea obiectivului de investiție nu va avea un impact semnificativ asupra fluentei sau a condițiilor de siguranță în care se va desfășura circulația auto în zona de studiu.

Accesele carosabile, se vor realiza din Str. Transilvaniei – DN1, unul în partea de nord-vest pentru andocare și unul în partea sud-vestică pentru clienți și andocare printr-un sens giratoriu.

Pe teren se propune realizarea de locuri de parcare de min 1 loc la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Se estimează un număr de locuri de parcare de aproximativ 484 autovehicule.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI, RETRAGERI

Zonele funcționale existente de pe terenul ce a generat PUZ, respectiv – teren arabil extravilan și teren curți construcții intravilan se schimbă în zonele funcționale **ZCS – zonă comerț și servicii** și **ZC – zonă căi de comunicație**

Terenul studiat reglementat prin PUZ este structurat în următoarele zone funcționale puse în evidență în planșa U2 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională, astfel:

- **ZCS - zonă comerț și servicii**

Pentru terenul reglementat, prin acest studiu se propun următorii **indicatori urbanistici**:

ZCS – zonă comerț și servicii

- **P.O.T. max. Propus = 50%**
- **C.U.T.max. propus = 1,5**
- **RH max. Propus = P+2E**
- **Înălțimea maximă a clădirilor = +20,00m**
- **Înălțimea maximă totem/pilon/panou publicitar = +25,00m**

ZC – zonă căi de comunicație

- **Nu este cazul.**

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață(mp)	Procent (%)	Suprafață(mp)	Procent (%)
Teren arabil - intravilan	6.503,00	15%	40.000,00	–
Teren curți construcții - intravilan	2.500,00	6%	2.500,00	–
Teren arabil - extravilan*	33.497,00	79%	–	–
ZCS - Zonă comerț și servicii	–	–	42.112,90	99%
1.CONSTRUCȚII - Suprafață construită la sol	–	–	21056,45	50%
2.CIRCULAȚII	–	–	14739,52	35%
3.SPAȚII VERZI	–	–	6316,935	15%
ZC - Zonă căi de comunicație	–	–	387,1	1%
TOTAL TEREN ZONA P.U.Z.	42.500,00	100%	42.500,00	100%
Notă: *Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 33.497,00mp <i>Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală de 42.500,00mp conform acte și măsurători din teren.</i>				

BILANȚ TERITORIAL TEREN STUDIAT-REGLEMENTAT				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
Teren arabil - intravilan	6.503,00	14%	40.000,00	–
Teren curți construcții - intravilan	2.500,00	5%	2.500,00	–
Teren arabil - extravilan*	33.497,00	72%	–	–
ZCS - Zonă comerț și servicii	–	–	42.112,90	90%
ZC - Zonă căi de comunicație	4.292,00	9%	4.679,10	10%
TOTAL TEREN STUDIAT	46.792,00	100%	46.792,00	100%
Notă: *Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 33.497,00mp <i>Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală de 42.500,00mp conform acte și măsurători din teren.</i>				

Pe terenul ce a generat PUZ se propune construirea unui hypermarket cu regim de înălțime P, magazin retail cu regim de înălțime P, o galerie comerciala regim de înălțime P, construcții anexe interioare și exterioare, amenajări exterioare.

Pe teren se vor asigura locuri de parcare de min 1 loc la 40 mp suprafață construită desfășurată spațiu comercial, pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp, conform R.G.U. – Anexa 5.

În cadrul PUZ, pentru utilități se propun soluții locale sau prin racordare la cele din zonă.

Construcțiile vor avea posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă.

Construcțiile de tip hypermarket, magazin retail și galerie comerciala se vor amplasa izolat pe parcelă, retragerile acestora înscriindu-se în edificabilul stabilit.

Echipamentele de control acces, platformele de echipamente, echipamentele tehnice, construcțiile tehnico-edilitare, posturile trafo, punctele de branșament/conexiune, echipamentele de reciclare deșeuri, spațiile verzi, împrejuririle, aleile de acces, platformele pietonale și carosabile de incintă, parcajele, elementele publicitare: totemurile, pilonii de reclamă, panourile publicitare, steagurile, se pot amplasa și în afara limitei edificabilului.

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta retragerile obligatorii de la limitele proprietății conform planșei U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

În cadrul documentației P.U.Z., pentru utilități se propun soluții locale sau prin racordare la cele din zonă.

3.6.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin bransament la rețeaua publică de apă a localității Aiud.

Conf. Aviz APA CTTA S.A. Alba nr. 050/2022 se vor respecta următoarele:

- Înainte de începerea lucrărilor de săpătură se va cere asistență tehnică din partea SC APA CTTA S.A., Sucursala Aiud, pentru a se stabili cu exactitate traseul rețelelor de apă-canal subterane existente în zonă.
- În zona de intersecție cu rețelele din administrarea APA CTTA S.A. lucrările de săpături se vor executa numai manual.
- La executarea lucrărilor se vor respecta prevederile SR 8591 – 97 privind amplasarea rețelelor edilitare subterane în localități.
- Eventualele pagube provocate vor fi suportate de constructor.

3.6.2 Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale

Evacuarea apelor fecaloid-menajere provenite din cadrul obiectivului se va realiza într-un bazin de colectare, impermeabilizat de unde vor fi descărcate prin pompă în rețeaua de canalizare a municipiului Aiud, conform Adresei nr. 1649 din 16.08.2022, emisă de SC APA CTTA SA ALBA SUCURSALA AIUD.

Apele pluviale provenite de pe suprafețele betonate (ape pluviale posibil impurificate cu produse petroliere), vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, de unde vor fi colectate într-un bazin de retenție, de unde vor fi evacuate în Râul Mureș sau vor fi folosite pentru întreținerea spațiilor verzi și stropirea platformelor betonate din cadrul amplasamentului.

Apele pluviale convențional curate provenite de pe suprafețele construite, vor fi direcționate către spațiile verzi din cadrul amplasamentului.

Conf. Aviz Apele Romane nr. 255/12.10.2022 având în vedere suprafața mare de colectare a apelor pluviale potențial impurificate cu produse petroliere, se recomandă identificarea unei soluții de evacuare a apelor pluviale, eventual descărcarea acestora în rețeaua de canalizare pluvială a localității/rigola DN1/realizarea unui sistem de infiltrație în sol. (Pentru primele două variante se va solicita acordul deținătorului).

La faza de proiectare studiu de fezabilitate, se vor avea în vedere următoarele:

- Definitivarea necesarului, respectiv a cerinței de apă potabilă, corespunzătoare capacității efective a dotărilor și activității desfășurate;
- Corelarea strictă a capacităților de alimentare cu apă cu cele de canalizare, evacuare și epurare, după caz, a apelor uzate;
- În urma întocmirii studiului de fezabilitate, se va înainta către Administrația Bazinală de Apă Mureș o documentație tehnică, în vederea obținerii avizului de gospodărire a apelor;
- Implementarea unui program de colectare a deșeurilor în vederea transportării lor în locuri special amenajate și protecția zonelor naturale.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la cea mai apropiată rețea din vecinătate printr-o stație de transformare.

Soluția de alimentare cu energie electrică se va definitiva în cadrul proiectului tehnic de la faza ulterioară PUZ-ului și va fi supusă avizării în comisia tehnică a Distribuție Energie Electrica Romania.

Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.

Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele financiare sau de altă natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

3.6.4 TELECOMUNICAȚII

Zona studiată va fi prevăzută cu sistem de cămine de tragere și conducte montate îngropat prin care se vor monta rețelele de fibră optică ale furnizorilor de servicii de telefonie-TV-internet.

Toate lucrările proiectate în zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual în prezența delegaților Telekom.

Toate lucrările proiectate prin această documentație în zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegaților Telekom.

Se vor realiza sondaje acolo unde se impune, astfel încât să nu fie afectate instalațiile de telecomunicații.

Sondajele necesare determinării poziției exacte a cablurilor telefonice vor fi efectuate de constructor sub supravegherea delegatului Telekom și numai în prezența lui.

Nu se admit foraje în subtraversarea instalațiilor de telecomunicații.

Se admit săpături pe traseul rețelei Telekom subterane, numai păstrându-se o distanță de minim 0,60m față de acest traseu.

În cazul lucrărilor de reabilitare drumuri, vor fi incluse și fondurile necesare ridicării sau coborârii gurilor de cămine telefonice la noul nivel al carosabilului, în cazul în care nivelul acestuia se va modifica față de cel existent, în urma lucrărilor de modernizare proiectate.

Titularul răspunde conform legii de respectarea condițiilor generale și speciale cu privire la proiectarea și executarea de lucrări în zona de protecție a rețelelor de telecomunicații.

În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții Telekom datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

3.6.5 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se poate face prin racordarea la rețeaua existentă a localității Aiud.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru obținerea unor construcții de calitate cu asigurarea protecției factorilor de mediu, sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor, a următoarelor cerințe fundamentale aplicabile:

- rezistență mecanică și stabilitate;

- securitate la incendiu;
- igienă, sănătate și mediu înconjurător;
- siguranță și accesibilitate în exploatare;
- protecție împotriva zgomotului;
- economie de energie și izolare termică;
- utilizare sustenabilă a resurselor naturale.

În ceea ce privește deșeurile, acestea se vor depozita într-un container de reciclare ambalaje pe o platformă betonată amenajată și vor fi preluate de o firmă autorizată.

Se vor asigura 15% spații verzi pe teren.

Propunerile din prezentul plan urbanistic zonal, prin soluțiile de canalizare a apelor uzate, preluarea și transportul controlat, aduc măsuri de diminuare până la eliminare a surselor de poluare.

RISCURI	
Riscuri naturale	Nu este cazul
Riscuri de inundație	Nu este cazul
Alunecări de teren	Nu este cazul

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1 Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor

Din punct de vedere al proprietății, terenurile cuprinse în zona studiată sunt:

- terenuri aparținând proprietății private a persoanelor fizice sau juridice;
- terenuri aparținând domeniului public al UAT Aiud;

3.8.2 Determinarea circulației terenurilor între deținători

Se propune trecerea în domeniul public al terenurilor afectate de largirea străzilor.

3.9 PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prin intermediul acestei propuneri, care include funcțiunea de servicii, se va ajunge la creșterea numărului de utilizatori, respectiv potențiali consumatori, fapt care conduce la rândul său la atragerea agenților economici în zonă. În acest fel, dezvoltarea economică a unei zone este în relație de interdependență de un flux major de utilizatori.

Odată cu implementarea, respectiv finalizarea unei astfel de investiții, zona va cunoaște un aport considerabil, cu un număr crescut de utilizatori permanenți.

Dezvoltarea proiectului va atrage după sine majorarea potențialului zonei și a numărului de investitori, cu precădere privați. Acest fapt va contribui la continua dezvoltare a zonei și implicit a proximității acesteia.

Din perspectiva specificului zonei, în urma investițiilor, aceasta va cunoaște un progres continuu în funcție de necesități și se va corela cu viitoarele cereri ale zonei și ale utilizatorilor acesteia.

Realizarea investiției va avea impact pozitiv, social și economic, asupra zonei și asupra comunității prin creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

Propunerea funcțională a acestui P.U.Z. are potențialul de a **accentua serviciile** necesare populației, de a crea un subpol comercial și de servicii, de echilibru, în partea sud-vestică a orașului și de a crea **noi locuri de muncă**.

3.10 CATEGORIILE DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

Analizând costurile estimative ale proiectului, majoritatea costurilor de implementare sunt responsabilitatea investitorului. În această categorie de costuri intră construirea circulațiilor de incintă, realizarea parcărilor, racordarea la rețelele tehnico-edilitare realizarea construcțiilor care vor adăposti funcțiuni comerciale și de servicii. Acestea din urmă pot alcătui un pol economic la nivelul zonei cu servicii și dotări conexe locuirii.

Investitorul urmărește asigurarea cadrului optim de dezvoltare al proiectului acestuia în conformitate cu necesarul și potențialul zonei. În această direcție, investițiile vor fi realizate în mod etapizat în funcție de importanța acestora în cadrul proiectului la scară largă. Ulterior investițiile, indiferent de natura acestora, pot contura și modela profilul zonei sau îl pot completa. Prin prisma acestor modificări, natura investițiilor poate varia în funcție de planul de dezvoltare al zonei.

Costurile investiției vor fi acoperite de către beneficiar, în totalitate.

3.11 CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Din punct de vedere al costurilor de investiții din responsabilitatea localității, acestea constau în realizarea și modernizarea circulațiilor publice, lucrări de extindere a rețelelor tehnico-edilitare (rețea publică de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale), lucrări care se pot face etapizat în funcție de fluxul de noi utilizatori ai zonei. De asemenea, proiectele de dezvoltare privind transportul și eficientizarea acestuia în zona studiată și în proximitatea acesteia privesc în mod direct localitatea, fiind servicii de interes public.

În ceea ce privește costurile de racordare a complexului comercial propus la rețelele tehnico-edilitare, de deviere a rețelelor tehnico-edilitare și de reorganizare a circulației publice adiacente terenului ce a generat PUZ, acestea nu vor fi suportate de autoritatea publică locală, acestea vor cădea în sarcina investitorului.

4 CONCLUZII

Prin prezenta documentație, pentru terenul care a generat documentația de urbanism de tip P.U.Z., se dorește realizarea unui centru comercial.

În urma studierii zonei pe diferite paliere de analiză, proiectul propus reprezintă o investiție oportună la atât la nivelul întregii zone, cât și la nivelul orașului. Terenul va profita de accesibilitate, prin existența arterelor importante de la nivelul orașului.

Soluția urbanistică a viitoarei investiții va urmări integrarea coerentă a acesteia în țesutul în curs de dezvoltare, în care predomină funcțiunea de servicii și locuire cu un regim de înălțime mic și mediu, prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism.

marți, 18 octombrie 2022



Sef proiect,
arh. urb. Laura-Adriana MICU

Întocmit,
urb. Rucsandra Mihaela IVAN

stg.urb. Teodor Tatu