



COMPARTIMENTUL URBANISM

Nr. int. ...29.928/27.10.2022

**RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea P.U.Z.

**"Elaborare PUZ pentru construire centru comercial format din hypermarket, magazin retail, galerii comerciale si constructii anexe interioare si exterioare (stand tip bufet imbiss si cort, post trafo, container de reciclare ambalaje, bazin rezerva incendiu, copertine carucioare), amenajari exterioare incinta (platforme parcare, spatii verzi, drumuri trotuare, parcar electrice), amenajari accese rutiere, pietonale si racorduri la drumurile publice, instalatii interioare si retele tehnico-edilitare, bransamente la utilitatile urbane, elemente de semnalizare-publicitate, imprejmuire, organizare de santier si introducere teren in intravilan",  
municipiul Aiud, str. Transilvaniei, nr. 156, jud. Alba**

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 autenticată 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, parări 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 introducere teren 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 inspecție auto si reparații, cu Ac=529,00 m<sup>2</sup>, Ad= 620,00 m<sup>2</sup>
- clădire C2 – Spălătorie auto, cu Ac= 72,00 m<sup>2</sup>, Ad= 72,00 m<sup>2</sup>

- 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 42.500,00mp;
  - 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 supermarket, magazin retail, galerie comercială și construcții anexe interioare și exterioare (stand tip bufet imbisă și cort, post trafo, 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, bransamente la utilitățile urbane, elemente de semnalizare - publicitate, împrejmuire, organizare de șantier și introducerea teren 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, parcări, zone verzi.

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
  - 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

Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 33.497,00mp. Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală de 42.500,00mp conform actelor și măsurătorilor din teren.

Pe terenul ce a generat PUZ se propune construirea unui supermarket cu regim de înălțime P, magazin retail cu regim de înălțime P, o galerie comercială 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 supermarket, magazin retail și galerie comercială 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 bransament/conexiune, echipamentele de reciclare deșeuri, spațiile verzi, împrejmirile, 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.

Conform Certificatului de Urbanism nr. **28/16.02.2022** s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru construire "**Elaborare PUZ pentru construire centru comercial format din hypermarket, magazin retail, galerii comerciale si constructii anexe interioare si exterioare (stand tip bufet imbiss si cort, post trafo, container de reciclare ambalaje, bazin rezerva incendiu, copertine carucioare), amenajari exterioare incinta (platforme parcare, spatii verzi, drumuri trotuare, parcare electrice), amenajari accese rutiere, pietonale si racorduri la drumurile publice, instalatii interioare si retele tehnico-edilitare, bransamente la utilitatile urbane, elemente de semnalizare-publicitate, imprejmuire, organizare de santier si introducere teren in intravilan**", ce cuprinde piese scrise și desenate la scara 1:500, planșa cu încadrarea în zonă la scara 1:5000 și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.- ului, și avizele solicitate:

- aviz prealabil de oportunitate 1/25.03.2022
- aviz Delgaz nr. 377836603/02.03.2022
- aviz Telekom nr. 118/25.02.2022
- aviz Apa CTTA Alba nr. 50/23.03.2022
- aviz DEER Romania nr. 7040220409451/07.04.2022
- aviz DJ Cultura Alba 902/11.07.2022
- aviz MADR nr. 495/02.09.2022
- aviz MAI- IPJ Alba, nr. 20182/19.07.2022
- aviz MAI- Directia Generala Logistica, nr. 580014/24.08.2022
- aviz MAI - ISU Alba, nr. 4633407/15.09.2022
- aviz MApN, nr. DT 7929/05.08.2022
- aviz STS nr. 14462/25.07.2022
- aviz SRI, nr. 62.040/04.03.2022
- aviz APM Alba, nr. 7835/19.10.2022
- aviz sănătatea populației, nr. 88/22.03.2022
- aviz Apele Romane nr. 255/12.10.2022
- aviz administrator domeniu public nr. 625/2/.02.2022

Elementele urbanistice ce stau la baza întocmirii documentației de urbanism pentru determinarea condițiilor de amplasare a obiectivului propus în cadrul teritoriului sunt:

- dimensionarea, funcționalitatea și aspectul volumetric al noului ansamblu;
- stabilirea indicilor de urbanism;
- realizarea circulației carosabile, pietonale și a parcajelor în zona;
- circulația juridică a terenurilor;
- echiparea cu utilități tehnico-edilitare.

Documentația stabilește de asemenea modul de realizare a echipării tehnico-edilitare precum și asigurarea spațiilor verzi, cu rol decorativ și de marcare a traseelor majore de circulație. Prin propunerile de mobilare urbană se urmărește realizarea unui spațiu funcțional și estetic din punct de vedere arhitectural, care să îmbine elementele arhitecturii locale cu arhitectura specifică acestui tip de construcții, având în vedere integrarea acestora în zona respectivă.

Proiectul supus aprobării conține toate piesele scrise și desenate prevăzute în Ordinul 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000", cu respectarea PUG Aiud - Proiect Nr. 4057/1996, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și conține toate avizele solicitate în certificatul de urbanism nr. 78/13.04.2018.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,

proiectul "Elaborare PUZ pentru construire centru comercial format din hypermarket, magazin retail, galerii comerciale si constructii anexe interioare si exterioare (stand tip bufet imbiss si cort, post trafo, container de reciclare ambalaje, bazin rezerva incendiu, copertine carucioare), amenajari exterioare incinta (platforme parcare, spatii verzi, drumuri trotuare, parcar electrice), amenajari accese rutiere, pietonale si racorduri la drumurile publice, instalatii interioare si retele tehnico-edilitare, bransamente la utilitatile urbane, elemente de semnalizare-publicitate, imprejmuire, organizare de santier si introducere teren in intravilan", a fost avizat favorabil conform aviz nr. 2/27.10.2022.

Propunem ca documentația PUZ - "Elaborare PUZ pentru construire centru comercial format din hypermarket, magazin retail, galerii comerciale si constructii anexe interioare si exterioare (stand tip bufet imbiss si cort, post trafo, container de reciclare ambalaje, bazin rezerva incendiu, copertine carucioare), amenajari exterioare incinta (platforme parcare, spatii verzi, drumuri trotuare, parcar electrice), amenajari accese rutiere, pietonale si racorduri la drumurile publice, instalatii interioare si retele tehnico-edilitare, bransamente la utilitatile urbane, elemente de semnalizare-publicitate, imprejmuire, organizare de santier si introducere teren in intravilan", municipiul Aiud, str. Transilvaniei, nr. 156, jud. Alba, să se înainteze spre avizare Comisiei de Urbanism si Amenajare a Teritoriului și spre analiză Consiliului Local Aiud si in urma aprobării în ședința Consiliului Local, documentația sa aibă perioada de valabilitate de 5 ani.

Directia Arhitect Șef  
dir. exec. adj. Delia Daniela Florea

Întocmit  
Simona Nicoară