

MEMORIU GENERAL DE URBANISM Faza PUZ

1 INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere ale documentatiei:

Denumirea lucrarii: ALIPIRE LOTURI SI CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET, REGIM DE INALTIME PARTER, ACCESURI AUTO SI PIETONALE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, POST TRAFU, TOTEM, BRANSAMENT UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER

Beneficiar: S.C. Retail Development Consulting S.R.L. pentru Dragan Valentin, Dragan Maria, Carp Radu si Carp Georgiana

Amplasament (adresa): str. Avram Iancu nr. 1-5 si str. Saunului nr. 4-6, Isaccea, jud. Tulcea.

Proiectant general: Square Studio Architecture S.R.L.

Numar proiect: P_22_161

Faza de proiectare: Aviz de oportunitate

1.2. Obiectivul lucrarii:

Amplasamentul se află în partea central estica a Localitatii Isaccea, pe str. Avram Iancu. Terenul pe care urmează să se realizeze investiția este ocupat cu o cladire ce urmeaza a fi destiintata.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 63 din 07.10.2022 se află în intravilanul U.A.T. Orasul Isaccea, in UTR 2 "Avram Iancu" definit ca teritoriu avand functiunea rezidentiala ca functiune predominanta. Folosinta actuala a terenului: curti constructii, arabil, vie, constructii industriale si edilitare.

Conform PUG Isaccea terenul se afla in zona de unitati prestari servicii "PS" si zona rezidentiala "LM"; Momentan conform PUG, terenul se afla intr-o zona cu interdictie de construire, cu autorizare indirecta prin elaborare PUZ sau PUD.

Conform raport de diagnostic al I.C.E.M. Tulcea/2020 terenul se afla in zona cu potential arheologic.

Terenul actual are o suprafata totala de **7439mp** alcatuit din urmatoarele loturi:

- Numar cadastral 36142 in suprafata de 2000mp
- Numar cadastral 30730 in suprafata de 1211mp
- Numar cadastral 31641 in suprafata de 1278mp
- Numar cadastral 31863 in suprafata de 2950mp

1.3. Surse documentare:

Planul urbanistic general al Orasului Isaccea.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei:

In ultimul deceniu zona studiata a cunoscut un puternic proces de dezvoltare si modernizare. In zona studiata s-a constituit treptat un tesut urban nou, iar rezidenti din zona au acces la o serie de servicii imbunatatite datorita habitatului urban nou creat.

Proiectul are in vedere dezvoltarea unui spatiu comercial, functiune ce este compatibila zonei de locuire in care se doreste amplasat.

2.2 Incadrarea in oras:

Suprafata reglementată de **PUZ** se găsește in str. Avram Iancu nr. 1-5 si str. Saunului nr. 4-6, în partea central estica a orasului.

Din punct de vedere al infrastructurii urbane se poate concluziona accesibilitatea buna in zona, importanta pe care autoritatile locale o acorda proiectelor de infrastructura din vecinatatea arealului studiat, a noilor investitii ce urmeaza a fi amplasate.

2.3 Analiza amplasamentului:

In vederea realizarii investitiei cele patru loturi vor fi alipite.

Aceasta documentatie a luat nastere odata cu cererea ridicata a acestui tip de functiune cu suprafete mari, in perimetrul oraselor de mici dimensiuni.

Zona studiata are avantajul ca se afla intr-o zona de locuire cu acces facil atat dinspre centrul localitatii cat si din zona limitrofa . Terenul studiata are o suprafata de **7439mp**.

Vecinatatile terenului:

Nord: strada Campia Libertatii si teren proprietate privata.

Vest: strada Avram Iancu (DN22)

Sud: proprietate privata si nr. cad. 36141

Est: strada Saonului si proprietate privata nr. cad. 36141

Limitele zonei de analiza a PUZ-ului (nu se interventie):

Nord: strada Campia Libertatii

Vest: strada Avram Iancu (DN22)

Sud: proprietate privata vecina

Est: strada Saonului

2.4 Elemente ale cadrului natural

Nu exista elemente de cadru natural in zona studiata.

2.5 Circulatia

Zona studiata are deschidere la drumul national DN 22 ce face legatura intre orasele Tulcea si Galati.

Din punct de vedere al infrastructurii urbane se poate concluziona accesibilitatea buna in zona, importanta pe care autoritatile locale o acorda proiectelor de infrastructura din vecinatatea arealului studiat, a noilor investitii ce urmeaza a fi amplasate in zona.

Strada Avram Iancu se afla intr-o stare buna, cu un prospect corespunzător unei artere cu 1 fir pe sens, cu o latime a partii carosabile de aproximativ 10m și trotuare laterale de maxim 3.5m latime. Intreaga latime a a strazii este de ~18m.

Strada Campia Libertatii se afla intr-o stare buna, cu un prospect corespunzător unei artere cu 1 fir pe sens, cu o latime a partii carosabile de aproximativ 8m și trotuare laterale de maxim 2m latime. Intreaga latime a a strazii este de ~12m.

Strada Saonului se afla intr-o stare buna, cu un prospect corespunzător unei artere cu o banda, strada de tip rural, cu o latime a partii carosabile de aproximativ 4m și trotuare laterale de maxim 1,5m latime. Intreaga latime a a strazii este de ~7m.

2.6 Ocuparea terenurilor:

In zona exista o singura functiune predominanta, cea de locuire, ocupata cu constructii de locuinte individuale pe lot (in partile de vest, sud si est) si locuinte colective la nord si o functiune secundara de servicii dotari comert amplasate de-a lungul arterei Avram Iancu. Zona de locuinte beneficiaza de mari suprafete de teren arabil cu potential de dezvoltare. Fondul construit existent se gaseste intr-o stare buna. Principala disfunctionalitate este reprezentata de valorificarea improprie a suprafetelor de teren in functie de pozitionarea lor fata de zonele adiacente.

2.7 Echipare edilitara:

Terenul are posibilitate de racordare la retelele de apa-canal si electricitate.

2.8 Probleme de mediu:

Nu exista probleme de mediu, functiunile actuale nu produc deseuri iar terenul nu este contaminat. Proiectul nu generează efecte semnificative asupra mediului, presupunând fluidizarea traficului in zona si construirea unui imobil cu caracter comercial, prin care nu se utilizeaza cantități ridicate de resurse naturale, atat în timpul construcției cat și a funcționării.

Principalele probleme de mediu ridicate de plan sunt legate de poluarea aerului și cea fonica (doar în faza de șantier).

2.9 Optiuni ale populatiei:

Investitia propusa este oportuna atat locuitorilor cat si administratiei publice. Vor fi realizate noi locuri de munca, locuitorii vor avea un acces mult mai facil la produse alimentare si nealimentare de buna calitate iar zona va cunoaste o dezvoltare odata cu aparitia acestei functiuni.

Solicitarile beneficiarului au constat in necesitatea unei noi investitii in localitate, investitie care sa contribuie la economia si imaginea orasului.

De-a lungul procesului de avizare a documentatiei vor fi respectate toate etapele de informare ale publicului conform Ordinului 2701/2010. Publicul nu a depus observatii cu privire la investitia propusa.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare:

In urma elaborarii studiilor de fundamentare nu se ridica probleme sau constrangeri de natura tehnico-economica care sa puna in pericol viitoarea investitie.

3.2 Prevederi ale P.U.G.:

Conform PUG Isaccea terenul se afla in zona de unitati prestari servicii "PS" si zona rezidentiala "LM"; Momentan conform PUG, terenul se afla intr-o zona cu interdictie de construire, cu autorizare indirecta prin elaborare PUZ sau PUD.

Conform Regulamentului de urbanism actual, zona beneficiaza de un P.O.T. max de 30% cu posibilitate de marire la 45% prin documentatii de urbanism si cu C.U.T. nedefinit.

In vederea realizarii investitiei, se doreste **introducerea terenului in zona I.S. - CO Institutii publice si servicii subzona constructii comerciale**, cu coeficientii de urbanism definiti prin P.O.T max. 60% si C.U.T. max 1,2.

3.3 Valorificarea cadrului natural:

Terenul va fi prevazut cu zona verde de protectie perimetrala.

3.4 Modernizarea circulatiei:

Prin prezenta documentatie se propune realizarea a trei accesuri carosabile din cele 3 strazi perimetrare terenului. Accesurile in incinta se vor face din ambele sensuri de circulatie ale celor 3 strazi. Iesirea din incinta se va face in ambele sensuri de circulatie ale celor 3 strazi. Toate cele 3 accesuri se vor realiza atat pentru clienti, personal cat si pentru aprovizionare; Masinile de aprovizionare nu vor depasi 40 tone;

Accesul pietonal se va face din strada Avram Iancu si strada Campia Libertatii atat pentru clienti cat si pentru personal.

In interiorul terenului, cele 3 accesuri in cladire, personal/client/aprovizionare se vor face prin locuri diferite in conformitate cu proiectul la faza de Autorizatie de Construire; In plansa de mobilare au fost indicate cu caracter orientativ toate accesurile in cladire;

3.5 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

La nivel functional, prin documentatia noastra propunem **introducerea terenului in zona I.S. - CO Institutii publice si servicii subzona constructii comerciale**, cu coeficientii de urbanism definiti

prin P.O.T max. 60% si C.U.T. max 1,2.

Bilantul teritorial existent al terenului reglementat:

Bilant teritorial teren reglementat - existent			
Nr.	Funciune	Suprafata existent (mp)	Procente existent (%)
1	Zona de unitati prestari servicii	5309,6	71,4
2	Zona rezidentiala cu locuire de tip rural	2129,4	28,6

Bilantul teritorial propus al terenului reglementat:

Bilant teritorial teren reglementat - propus			
Nr.	Funciune	Suprafata propus (mp)	Procente propus (%)
1	Zona de institutii publice si servicii	7439	100

Suprafata teren: 7439 mp
 *Regim maxim de inaltime: P, P+1, Hmax 9m, cu accente de max. 12
 Suprafata construita (maxima) 4463,4mp
 Suprafata desfasurata (maxima) 8926,8mp

****Indicatorii urbanistici**

P.O.T. max: 60%
 C.U.T. max: 1,2
Suprafata minima spatii verzi la sol 10%

***Regimul de inaltime se raporteaza la cota terenului sistematizat de ~8.00 in cote absolute raportat la nivelul marii negre, sau, raportat la axul strazii Gheorghe Doja.**

****Indicatorii urbanistici sunt raportati la maximul posibil pe care il poate oferi terenul in conformitate cu PUG Orasului Isaccea dar si la specificul zonei;**

Acestia indicatori maximali se doresc atinsi prin prezenta documentatie

Prin prezenta documentatie se doreste schimbarea indicatorilor de urbanism prin adaptarea acestora la noua functiune si la caracterul actual al acesteia raportat la zona centrala a localitatii. Prin urmare propunem urmatorii coeficienti:

P.O.T.: 60%
C.U.T.: 1,2

Alinierea cladirilor propuse in prezenta documentatie – va respecta

- Retragere de minim 5.00m de la aliniamentul strazii Avram Iancu dar nu mai putin de 13.00m din axul strazii.
- Retragere de minim 3.00m de la aliniamentul strazii Campia Libertatii.
- Retragere de minim 1.00m de la aliniamentul strazii Saonului.

Elementele de reclama de tip panouri, totem, afisaje se pot amplasa pe aliniamentul strazilor.

Realizarea reclamelor aferente noii investiti se va realiza prin totemul amplasat la strada, inalt de 6m, panouri de reclama independente amplasate in incinta si elemente de reclama amplasate pe cladire sub forma de panouri sau afise lipite.

Edificabilul propus – limita maxima de implantare a constructiilor - se va respecta:

- Retragere de minim 5.00m de la aliniamentul strazii Avram Iancu dar nu mai putin de 13.00m din axul strazii.
- Retragere de minim 3.00m de la aliniamentul strazii Campia Libertatii.
- Retragere de minim 1.00m de la aliniamentul strazii Saonului.
- Retragere de 2.00m fata de limitele laterale ale proprietatii;
- Retragere de 2.00m fata de limitele laterale ale proprietatii;
- Constructiile subterane sau constructiile/echipamentele, platformele pentru gunoi sau utilitati pot sta la distanta mai mica fata de limitele laterale si posterioara dar nu mai putin de 1m.
- Procent minim de spatii verzi la sol de 10%.

Numarul de locuri de parcare nou propuse in prezenta documentatie – va respecta

- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Nu se vor depasi 100 locuri de parcare.**3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare:**

Alimentare cu apa – Racordul la rețeaua de apa se va face prin bransamet la rețeaua publica. Branșamentul se realizează la rețeaua de apă potabilă locala și trebuie să asigure un debit pentru satisfacerea consumului menajer și pentru stingerea unui eventual incendiu din exterior. Astfel se vor realiza doua bransamente distincte:

- unul pentru satisfacerea consumului menajer: $Q_{MAGAZIN} + Q_{CARMANGERIE} = 0.77l/s + 0.81l/s = 1.58 l/s$
- unul pentru stingerea unui eventual incendiu din exterior: $Q_{HIDRANTI EXTERIORI} = 10l/s$

Pentru determinarea consumului de apă propriu pe cele doua bransamente de apă de la rețeaua locala, urmează a se monta doua apometre într-un caminul de bransament.

Rețelele de canalizare.

Se vor evacua urmatoarele categorii de ape uzate:

- Ape uzate menajere provenite din functionarea tuturor obiectelor sanitare;
- Ape pluviale de pe acoperis si alei;
- Ape pluviale cu hidrocarburi de pe parcarea exterioara

Condensul provenit de la instalatia de climatizare se canalizeaza fiind racordate la canalizarea menajera.

Apele uzate menajere aferente imobilului asigură colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare din clădire într-un sistem vertical și orizontal de scurgere. In sistemul de canalizare exterioara sunt evacuate urmatoarele categorii de ape uzate:

- ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare inclusiv a WC-urilor;
- ape uzate menajere cu continut de grasimi provenite din funcționarea spalatoarelor;
- ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare;

Apele uzate menajere de la obiectele sanitare sunt colectate prin intermediul coloanelor verticale si directionate catre colectorii orizontali montati ingropat sub cota 0.00 si directionate catre rețeaua de canalizare exterioara. Apele trecute prin separatoarele de grasimi si cele de la obiectele sanitare se vor directiona catre o statie de pompare ape uzate menajere dupa care sunt pompate in

retea orasului.

Apele meteorice care provin din ploii sau din topirea zapezilor de pe acoperisul cladirii sunt colectate prin intermediul jgheaburilor si a burlanelor si evacuate la **retea orasului**.

Apele pluviale de pe alei vor fi preluate prin intermediul unor guri de scurgere si evacuate la retea de canalizare pluviala din incinta. Atat apele meteorice colectate de pe acoperisuri, cat si apele pluviale de pe alei, dupa ce au fost colectate in retea din incinta, se vor evacua la evacuate la **retea orasului**.

Apele pluviale cu hidrocarburi de pe zonele parcarilor vor fi preluate prin intermediul unor guri de scurgere, apoi vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi si apoi vor fi evacuate la evacuate la **retea orasului**.

Alimentarea cu electricitate – Alimentarea obiectivului se va face din SEN (sistemul energetic National), conform solutiei indicate de furnizorul de energie electrica, in proiectul faza „ Studiu de solutie” ce se va intocmi la comanda beneficiarului. Alimentarea din SEN se va face dintr-un post de transformare (indicat in proiectul furnizorului) si se va realiza prin intermediul unei firide de bransament (BMPT) ce se va amplasa in exterior. In BMPT va fi prevazuta masura energiei active si reactive, precum si protectia diferentiala necesara.

De la firida de bransament se va alimenta in cablu armat, tabloul electric general TGD.

Instalatiile electrice: corespund alcatuirii constructiei categoriilor de pericol de incendiu ale spatiilor respective, asigurand nivelele de performanta admise, conform anexei 2 din Normativul I-7/2011 si art. 3.8.3 din P-118/99

Distributia energiei electrice in cladire s-a realizat din tablouri electrice echipate cu intreruptoare si sigurante automate, dimensionate corespunzator.

Alimentarea consumatorilor electrici s-a realizat prin circuite electrice realizate din cabluri electrice in tuburi de protectie, montate in sistem pat de cablu, cu sectiuni corespunzatoare consumatorilor pe care ii deservesc.

Bilanțul puterilor pentru noua clădire, așa cum a rezultat în urma elaborării proiectului tehnic, este următorul:

<i>PENNY MARKET</i>	<i>CARMANGERIE PENNY</i>	<i>POMPE HIDRANTI</i>
<i>$P_i = 203,3 \text{ kW}$</i>	<i>$P_i = 52,5 \text{ kW}$</i>	<i>$P_i = 21,6 \text{ kW}$</i>
<i>$K_s = 0,50$</i>	<i>$K_s = 0,66$</i>	<i>$K_s = 0,61$</i>
<i>$P_{sa} = 92,3 \text{ kW}$</i>	<i>$P_{sa} = 24,8 \text{ kW}$</i>	<i>$P_{sa} = 13,1 \text{ kW}$</i>
<i>$U = 400/230 \text{ V ca}$</i>	<i>$U = 400/230 \text{ V ca}$</i>	<i>$U = 400/230 \text{ Vca}$</i>
<i>$\cos \phi_i = 0,9$</i>	<i>$\cos \phi_i = 0,83$</i>	<i>$\cos \phi_i = 0,75$</i>
<i>$I_{sa} = 148,3 \text{ A}$</i>	<i>$I_{sa} = 43,3 \text{ A}$</i>	<i>$I_{sa} = 15,0 \text{ A}$</i>

Incalzirea imobilului se va realiza prin echipamente de climatizare ce se vor alimenta electric.

Alimentarea cu gaze – Constructia nu se racordeaza la retea de gaze.

3.7 Protectia mediului:

Protectia calitatii apelor:

Pentru preluarea canalizarii menajere s-au realizat trasee distincte de canalizare, realizate cu tuburi de canalizare PP, ce vor fi racordate la retea din incinta.

Protectia aerului:

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți;
 - Noxele autovehiculelor din incinta si posibil praf pe durata santierului.
 - instalatiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă.
- Nu este cazul.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- sursele de zgomot și de vibrații;

Utilaje și echipamente specifice pe durata santierului, iar pe durata exploatarei zgomotele provenite de la echipamentele de încălzire/răcire și de traficul vehiculelor ce se încadrează în limitele normale admise de norme.

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor.
Funcțiunea propusă nu este o mare generatoare de trafic sau zgomot/vibrații.

Protecția împotriva radiațiilor:

- sursele de radiații;

În zona obiectivului nu există surse de radiații.

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor.

Nu au fost necesare dotări speciale pentru protecția împotriva radiațiilor.

Protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol și ape freactice;

Posibilele surse de poluanți pentru sol sau subsol reprezintă apele menajere, apele potențial contaminate, deseuri menajere sau eventuale scurgeri de combustibil.

- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului.

Nu există riscul de poluare al solului și subsolului.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;

Activitatea obiectivului nu va genera impact semnificativ asupra ecosistemelor terestre și acvatice. În zona nu există monumente ale naturii sau arii protejate.

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate.

Activitatea obiectivului nu va genera impact semnificativ asupra ecosistemelor terestre și acvatice. În zona nu există monumente ale naturii sau arii protejate.

Nu au fost necesare dotări speciale pentru protecția faunei și florei terestre și acvatice, a biodiversității, a monumentelor naturii și ariilor protejate.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

- identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional etc.;

Sunt respectate distanțele legale impuse de legislația ISU în vigoare.

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public.

În perioada de realizare a investiției, lucrările se vor executa menținându-se o stare de curățenie corespunzătoare, îndepărtând excesul de material, înainte ca acestea să stănjenească buna desfășurare a lucrărilor. Suprafețele verzi existente vor fi protejate pe toată durata de execuție a lucrărilor de construcții. Materialele se vor depozita în gramezi, stive sau lazi în locuri ferite și protejate. Ele se vor acoperi imediat după livrare la santier, pentru a se evita expunerea la intemperii și degradarea, în scopul reducerii cantității de deseuri și resturi.

Toate utilajele, anexele, depozitele și birourile necesare lucrărilor de execuție se vor amplasa în incinta proprie.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

Deseurile sunt reprezentate de :

- deseuri menajere;

Deseurile menajere se vor colecta in cosuri de gunoi amplasate intr-un loc special amenajat, pentru evitarea poluarii fondului peisagistic. In mod ritmic, aceste deseuri se vor evacua la rampa de gunoi. Cantitatile de reziduuri industriale sunt estimate a fi :

- depuneri lichide si semisolide cca. 50 dmc. / 5 ani;

Cantitatile reale urmeaza a fi determinate in timpul exploatarei obiectivului

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

- substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse;
Nu este cazul.
- modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.
- Nu este cazul.

3.8 Obiective de utilitate publica:

Obiectivele de utilitate publica constau in realizarea unei investitii de interes local si judetean.

Tipurile de proprietate asupra bunului imobil constau in doua categorii:

- Teren proprietate publica – de interes local si judetean
- Teren proprietate privata – apartinand persoanelor fizice si juridice implicate in proces.

Circulatia terenurilor - nu exista terenuri ce urmeaza sa isi schimbe statutul juridic.

3.9 Plan de actiune pentru implementarea investitiilor propuse:

Toate categoriile de costuri generate de implementarea PUZ in zona reglementata, vor fi suportate din fonduri proprii ale investitorilor privati (beneficiarul/initiatorul PUZ).

Grafic de etapizare a investitiilor:

- Elaborare si avizare PUZ: 5 luni
- Elaborare si avizare DTAC: 2 luni
- Elaborare PT: 2 luni

“Construire magazin "Penny" alei carosabile si pietonale, spatiu parcare, elemente semnalistica, imprejmuire teren, post trafo, bazin vidanjabil, bransamente,”- impreuna cu amenajarile si constructiile autorizate: 5 luni

TOTAL: 14 luni

4 CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

4.1 Oportunitatea investitiei:

In zona studiată s-a constituit treptat un tesut urban nou, iar rezidenti din zona au acces la o serie de servicii imbunatatite datorita habitatului urban nou creat.

Proiectul are in vedere dezvoltarea unei functiuni comerciale, functiune ce este compatibila zonei in care se doreste amplasata.

Dezvoltarea zonei creeaza posibilitatea implicarii fondurilor private in rezolvarea unor probleme sociale rezultate din cresterea fondului de locuit si implicit a necesitatii populatiei din zona, de functiuni ce au caracter de servicii – comert.

Locuirea, functiune vecina sitului studiat, are un impact important in implementarea acestei investitii atat prin necesitatea ei cat si prin crearea de noi locuri de munca. O data cu realizarea acestei investitii se vor realiza aproximativ 15 noi locuri de munca.

Impactul vizual și confortul estetic se va armoniza cu vecinatatile (locuire si functiuni complementare, institutii si servicii), astfel nu va mai exista o disfunctionalitate majora in zona de locuire.

Investitia se poate realiza in cadrul sitului studiat si datorita accesului facil pe care acesta il

are din strada Avram Iancu, o importanta artera de circulatie la nivelul orasului.

In momentul actual terenul se afla in zona de unitati prestari servicii "PS" si zona rezidentiala "LM"; Momentan conform PUG, terenul se afla intr-o zona cu interdictie de construire, cu autorizare indirecta prin elaborare PUZ sau PUD.

In vederea realizarii investitiei, se doreste **introducerea terenului in zona I.S. - CO Institutii publice si servicii subzona constructii comerciale**, cu coeficientii de urbanism definiti prin P.O.T max. 60% si C.U.T. max 1,2.

4.2 Concluzii:

In baza concluziilor si a recomandarilor reiesite din analiza situatiei existente, prezentata in capitolele anterioare, pentru terenul cuprins in prezentul P.U.Z., in suprafata de **7439 mp** se propune urmatorul regulament:

Schimbarea indicatorilor de urbanism prin adaptarea acestora la noua functiune si la caracterul actual al acesteia raportat la zona centrala a localitatii. Prin urmare propunem urmatorii coeficienti:

P.O.T.: **60%**

C.U.T.: **1,2**

Suprafata minima spatii verzi la sol **10%**

Alinierea cladirilor propuse in prezenta documentatie – va respecta

- Retragere de minim 5.00m de la aliniamentul strazii Avram Iancu dar nu mai putin de 13.00m din axul strazii.
- Retragere de minim 3.00m de la aliniamentul strazii Campia Libertatii.
- Retragere de minim 1.00m de la aliniamentul strazii Saonului.

Elementele de reclama de tip panouri, totem, afisaje se pot amplasa pe aliniamentul strazilor.

Realizarea reclamelor aferente noii investiti se va realiza prin totemul amplasat la strada, inalt de 6m, panouri de reclama independente amplasate in incinta si elemente de reclama amplasate pe cladire sub forma de panouri sau afise lipite.

Edificabilul propus – limita maxima de implantare a constructiilor - se va respecta:

- Retragere de minim 5.00m de la aliniamentul strazii Avram Iancu dar nu mai putin de 13.00m din axul strazii.
- Retragere de minim 3.00m de la aliniamentul strazii Campia Libertatii.
- Retragere de minim 1.00m de la aliniamentul strazii Saonului.
- Retragere de 2.00m fata de limitele laterale ale proprietatii;
- Retragere de 2.00m fata de limitele laterale ale proprietatii;
- Constructiile subterane sau constructiile/echipamentele, platformele pentru gunoi sau utilitati pot sta la distanta mai mica fata de limitele laterale si posterioara dar nu mai putin de 1m.
- Procent minim de spatii verzi la sol de 10%.

Numarul de locuri de parcare nou propuse in prezenta documentatie – va respecta

- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.



Intocmit:

Ing. Andrei Oproiu