PLAN URBANISTIC ZONAL

Documentatie in vederea obtinerii
Avizului de Oportunitate

CONSTRUIRE HIPERMARKET P+1E PARTIAL, CONTAINER, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA, PARCARE, ZONA APROVIZIONARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, RETELE DE INCINTA, REZERVE PSI, POST TRAFO, IMPREJMUIRE, RACORDURI AUTO, TOTEMURI, ELEMENTE DE SEMNALISTICA SI RECLAME, ORGANIZARE DE SANTIER

Mun. Tarnaveni, str. Bradului, nr. 14, jud. Mures

Initiator:	S.C. OASIS GREEN ENERGY 2 S.R.L. Sibiu, strada CALEA SURII MICI nr.39 jud. Sibiu, RO
Beneficiar:	S.C. OASIS GREEN ENERGY 2 S.R.L. Sibiu, strada CALEA SURII MICI nr.39 jud. Sibiu, RO
Proiectant general:	S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L. Timisoara, str. Ion Ionescu de la Brad 1 tel. 0256 499273, fax 0256 281283, mgbd@mgbd.ro Arh. George Ciuhandu Sef proiect
Nr. proiect / data:	239 / 2017

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului:	PUZ - CONSTRUIRE HIPERMARKET P+1E PARTIAL, CONTAINER, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA, PARCARE, ZONA APROVIZIONARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, RETELE DE INCINTA, REZERVE PSI, POST TRAFO, IMPREJMUIRE, RACORDURI AUTO, TOTEMURI, ELEMENTE DE SEMNALISTICA SI RECLAME, ORGANIZARE DE SANTIER
Amplasament:	Mun. Tarnaveni, str. Bradului, nr. 14, jud. Mures
Initiator:	S.C. OASIS GREEN ENERGY 2 S.R.L.
Proiectant general:	S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L.
Nr. proiect / data:	239 / 2017

1.2. Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie in faza **Aviz de oportunitate – PUZ** s-a elaborat la comanda initiatorului OASIS GREEN ENERGY 2 SRL in vederea reglementării modului de realizare a unui hipermarket, cu dotările aferente: drumuri și platforme, parcaje, branșamente la utilități, rețele și lucrări tehnico-edilitare în incintă, reclame, împrejmuiri, spații verzi, amenajare accese, post trafo, etc., pe amplasamentul din Tarnaveni, str. Bradului, nr. 14. In vederea obtinerii avizului de oportunitate s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 173 din 12.07.2017.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului în raport cu vecinătatea și cu reglementările anterioare;
- Modul de ocupare al terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Reglementările juridice și cadastrale;
- Autorizarea lucrărilor descrise mai sus.

1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat legislația în vigoare, reglementările urbanistice locale, respectiv concluziile și recomandările instituțiilor avizatoare. S-a ținut cont în mod special de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. Aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, modificată si completată;
- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Documentatia de urbanism nr. 6300.0/2006, faza PUG aprobata prin HCL nr. 44/2007, PUG Tarnaveni – UTR 17;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

În prezent amplasamentul este ocupat de construcții specifice (corpuri administrative, hale producție, ateliere, magazii, platforme, etc.) aparținând fostei platforme industriale CARS SA. Compania a cerut in martie 2012 insolventa, din cauza datoriilor mari inregistrate in ultimii ani.

2.2. Incadrarea în localitate:

Zona studiata prin PUZ este situata in intravilanul municipiului Tarnaveni in zona industriala de nord-est a orasului, str. Bradului nr. 14.
Vecinatatile parcelei sunt:
- la nord – proprietati private;
- la vest – drum public/proprietati private;
- la sud – raul tarnava Mica;
- la est – proprietati private.

2.3 Elemente ale cadrului natural:

Nu sunt prezente elemente ale cadrului natural care ar putea interveni in modul de organizare urbanistică sau care ar trebui puse in valoare.

2.4 Circulația:

În prezent, amplasamentul este accesibil din latura de SV, din strada Tarnavei. Prin prezenta documentație vor fi analizate implicațiile elementelor noi apărute asupra circulației rutiere:
- amenajarea acceselor corespunzător propunerii de mobilare;
- amenajarea de locuri de parcare pe terenul studiat, aferente obiectivului propus.

2.5 Ocuparea terenurilor

Parcela care a generat PUZ este inscrisa in CF cu nr. 51952, se afla in posesia CARS SA si are suprafața totală de 21.500 mp (conform CF). În prezent amplasamentul este ocupat de construcțiile aparținând fostei platforme industriale. Acestea vor fi demolate în vederea pregătirii terenului pentru noua investiție.

POT existent = 35,60%
CUT existent = 0,56.

2.6 Echiparea edilitară existentă

Amplasamentul existent este echipat din punct de vedere edilitar. Vor fi analizate posibilitatile de utilizare a acestei infrastructuri si de extindere, dupa caz.

2.7 Probleme de mediu

In zonă nu sunt prezente surse de poluare a mediului sau areal necesar a fi protejat. Referitor la dezvoltarea propusă, prin natura funcțiunii nu vor fi probleme de mediu, se va asigura un echili-

bru intre suprafeţele ocupate de construcţii si cele rezervate spaţiilor verzi, conform normelor in vigoare.

2.8 Opţiuni ale populaţiei

Terenul studiat este proprietate privată. Primăria Municipiului Tarnaveni, ca autoritate locală are rol de decizie şi mediere a intereselor individuale şi a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate in teritoriu. Legea privind transparenţa decizionala in administraţia publică facilitează accesul populaţiei la luarea deciziilor din administraţia locală, la consultarea documentaţiilor de amenajarea teritoriului şi urbanism, propunerile acestora fiind analizate iar cele viabile preluate şi integrate in aceste documentaţii. Consultarea populaţiei se realizează prin anunţuri publice, panouri de afişaj sau consultări in diferitele faze de elaborare, conform procedurilor stabilite de autoritatea locala.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Soluția urbanistică propusă pentru terenul studiat se înscrie în strategia locală de a răspunde unor necesități urbane a ultimilor ani, fapt evidențiat prin documentațiile de urbanism similare, aprobate. Propunerea de față realizează o reconversie funcțională generată de transformările care au avut loc în ultimii ani în sectorul industrial, prin care acestea și-au diminuat semnificativ capacitățile de producție și și-au adaptat politicile economice în funcție de piața reală. Prezența comerțului de tip hipermarket este binevenită într-o zonă deficitară din acest punct de vedere. În acest sens apreciem pozitive consecințele economice și sociale asupra UTR 17 din care face parte terenul studiat și în general asupra întregii zone de nord-est a orașului ne-acoperită de acest tip de comerț.

3.2 Prevederi ale PUG

Conform PUG si RLU, terenul este situat in intravilanul Municipiului Tarnaveni în UTR 17-subzona 1, activitatea principala fiind cea de tip industrial. Prezenta documentatie are rolul de a stabili reguli de construire în acest areal, în relație directă cu reconversia propusă. La data realizării PUG-ului, funcțiunea dominantă în această zonă era industria. Astăzi, se constată reducerea activităților productive și adaptarea acestora la nevoile de piață, concomitent cu o tendință accentuată de refuncționalizare în direcția comerțului și serviciilor.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona studiată nu prezintă elemente speciale sau cu vreun potențial care s-ar impune a fi valorificat. Fondul plantațiilor existente nu este semnificativ din punct de vedere peisager sau al speciilor plantate. În acest sens se propune asanarea completă a acestui teren și planificarea spațiilor verzi într-o manieră prin care acestea să fie intercalate armonios în funcțiunea propusă, sporind gradul de atractivitate al întregului ansamblu.

3.4 Modernizarea circulației

În cadrul proiectului sunt propuse câteva modificări necesare asigurării unui trafic fluent pentru clienți și aprovizionare, respectiv propuneri de rezolvare a circulațiilor în incintă și a locurilor de

parcare aferente ansamblului comercial. Din punct de vedere al traficului, sunt prevăzute următoarele măsuri:

- amenajarea unor parcări pentru clienţi, în incintă, care vor deservi toate obiectivele comerciale si pentru servicii;
- amenajarea unor accese din drumurile publice atât pentru clienţi cât şi pentru aprovizionare, ilustrate in planşa de reglementări şi în propunerea de mobilare;

Soluţiile propuse asigură relaţii de circulaţie pentru clienţi în toate direcţiile, fără a genera conflicte de trafic. Parcajele în incinta vor fi dimensionate corespunzator normativelor si regulamentelor în vigoare. De asemenea se vor alege soluţii optime pentru circulaţiile pietonale şi cele speciale pentru persoanele cu handicap. Vor fi respectate căile şi gabaritele de intervenţie pentru maşinile de pompieri.

3.5. Zonificare funcţională – indici urbanistici, bilanţ teritorial, reglementări

Funcţiunea propusă zonei studiate va fi comerţ / servicii şi dotări aferente:

- parcaje, platforme şi alei pietonale în incintă;
- circulaţii auto si accese;
- dotări tehnico-edilitare;
- spaţii verzi.

Distribuţia acestor funcţiuni va fi făcută mixt, zonele respective se pot intrepătrunde pentru o mai mare flexibilitate a posibilităţilor de mobilare.

Indici urbanistici	
Existent	**Propus (valori maxime)**
POT = 0% CUT = 0 Regim de inaltime: -	POT max. = 50 % CUT = 1,5 Regim de inaltime maxim: P+2E

Funcţiunile admise:

- cladiri comerciale tip „big box": supermarket / hipermarket / magazine bricolaj, materiale pentru constructii si amenajari;
- galerii comerciale tip „strip mall", cu acces direct din exterior pentru clienti si aprovizionare;
- centre comerciale tip „shopping mall", cu circulatii interioare pentru clienti si aprovizionare;
- clădiri pentru servicii, pentru birouri, pentru servicii hoteliere;
- parcaje.

Utilizări interzise:

- locuinte, amenajari sportive, activităţi industriale poluante de orice natură şi cu risc tehnologic.

Spaţii verzi – minim 2% conform RGU.

Amplasarea construcţiilor pe parcelă şi înălţimile maxime admise:

Amplasarea construcţiilor faţă de limita de nord, vest şi est se va face cu respectarea unei retrageri de minim 2m. Pentru limita din sud, de-a lungul raului Tarnava Mica sud-est se va putea construi la min. 4,00 m faţă de limita de proprietate.

Regimul de înalţime maxim propus este P+2E iar înălţimea maximă a clădirilor nu va depăşi 15m. Anumite accente sau construcţii cu caracter publicitar (panouri de reclame sau afişaj, totemuri) pot avea o înălţime maximă de până la 24m.

În zonele de retrageri în care nu pot fi edificate clădiri, pot fi amenajate: căi de circulație, locuri de parcare, echipamente de control acces, platforme acoperite sau neacoperite de prezentare materiale, platforme echipamente, construcții și echipamente tehnice, posturi trafo, puncte de branșament/conexiune, totemuri, piloni de reclamă, steaguri sau spații verzi.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Constructiile propuse vor fi racordate la rețelele publice sau private de utilități existente in zona iar în situația în care capacitățile acestora sunt insuficiente, se vor realiza extinderi pe baza studiilor de soluție elaborate de furnizori. O analiză privind capacitatea acestora și a modului de asigurare a utilităților, urmeaza a fi făcută pe parcursul elaborării prezentului PUZ, în baza informațiilor ce vor fi puse la dispoziție de furnizori în procesul de avizare.

3.7 Protectia mediului

Din punct de vedere al protectiei mediului, dezvoltarea propusa nu influenteaza negativ mediul, fiind vorba de activitati nepoluante. Vor fi asigurate prin proiect toate elementele necesare asigurarii unui habitat corespunzator functiunii propuse si se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi. Masurile generale de protectie a mediului vor fi detaliate in cadrul urmatoarei faze de proiectare.

3.8. Protecția Civilă

Din punct de vedere al protecției civile se va respecta HG 37 / 2006.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va face în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă. In urma aprobarii PUZ de catre Consiliul Local Tarnaveni, se va trece la etapele urmatoare ale proiectului:

- intocmire DTAC și obținere AC pentru construirea ansamblului comercial cu dotările aferente;
- proiectarea și autorizarea lucrărilor pe domeniul public: extinderi de rețele, racorduri și branșamente edilitare, modernizarea circulației rutiere, ce urmează să deservească obiectivele preconizate (daca este cazul);
- operatiuni topo-cadastrale de unificare / dezmembrare, precum si de intabulare a obiectivelor de investitie executate.

Considerăm că din punct de vedere al oportunității socio-economice, tema proiect propusă se constituie într-o perspectivă realistă și necesară de dezvoltare a zonei, cu efecte pozitive asupra municipiului Tarnaveni.

Intocmit,
arh. George Ciuhandu

SC MG BUILDING DESIGN SRL TIMISOARA ROMANIA MG

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR George Cristian G. CIUHANDU arhitect DE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA cu drept de semnătură