

BENEFICIAR:

S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.
ȘTEFĂNEȘTII DE JOS, COM.ȘTEFĂNEȘTII DE JOS, STR.BUȘTENI, NR.7, JUD.ILFOV

PROIECTANT GENERAL:

S.C. SMA CONSTRUCT S.R.L.
CLUJ-NAPOCA

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. SARD PROIECT S.R.L.
CLUJ-NAPOCA

ȘEF PROIECT:
ing. Mihai Șenilă

PROIECTAT:
arh. Roxana BORSAN

DESENAT:
arh. Roxana BORSAN

VERIFICAT:
arh. Cristina BĂRLĂDEANU

2016

CONTINUTUL DOCUMENTATIEI _ PIESE SCRISE

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare
- 1.4. Precizari

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutie
- 2.2. Relatii in teritoriu
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatie
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Zone cu riscuri naturale
- 2.7. Echipare edilitara
- 2.8. Probleme de mediu
- 2.9. Disfunctionalitati. Necesitati si optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Studii de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Cadru natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala - reglementari. Bilant teritorial
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica. Circulatia terenurilor intre detinatori
- 3.9. Reglementari urbanistice

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

2 P.U.Z. CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, Ocna Mures, jud. Alba

CONTINUTUL DOCUMENTATIEI _ PIESE DESENATE

1.0. INCADRAREA IN TERITORIU	1:10000
2.0. SITUATIA EXISTENTA_ZONIFICARE	1:500
3.0. REGLEMENTARI URBANISTICE_ZONIFICARE	1:500
4.0. REGLEMENTARI_RETELE EDILITARE	1:500
5.0. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	1:500
6.0. LAN MOBILARE PARCELA	1:500

**VOLUMUL 1
MEMORIU GENERAL**

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii:

P.U.Z. CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, Ocna Mures, jud. Alba

Beneficiar: S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.

Data intocmirii documentatiei 2016

1.2. Obiectul lucrarii

Scopul prezentei documentatii este reglementarea functionala a unor suprafete de teren aflate in intravilanul orasului Ocna Mures, in proprietatea S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L. conform extraselor de carte funciara anexate la prezenta documentatie, in suprafata totala de 5200.00mp (din acte 5200mp, din masuratori 5200mp) - situate in zona centrala a orasului Ocna Mures, in vederea constituirii terenului necesar construirii unui super-market (CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER).

Prezenta documentație a fost elaborată în baza prevederilor Legii nr.350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Realizarea documentatiei: “ P.U.Z. CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, Ocna Mures, jud. Alba ” urmareste, implicatiile generate de amplasarea activitatii economice - respectiv:

- **crearea conditiilor de autorizare a noii functiuni,**
- **crearea premiselor spatiale pentru desfasurarea activitatilor economice si sociale in cadrul proceselor de dezvoltare generate de aparitia noii functiuni, in acord cu obiectivele de dezvoltare judetene,**
- **asigurarea rezervelor de teren necesare dezvoltarii viitoare a unor activitati generate de aparitia noii functiuni.**

4 P.U.Z. CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, Ocna Mures, jud. Alba

De asemenea sunt accentuate **implicatiile** generate de această activitate economică **asupra infrastructurii locale precum și a factorilor de mediu**, fiind conturate măsurile necesare pentru dezvoltarea armonioasă a comunei.

Obiectivele lucrării sunt următoarele:

- stabilirea terenurilor destinate realizării obiectivului “CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, Ocna Mures, jud. Alba” și a servitutilor impuse de aceasta;
- stabilirea modului de utilizare a terenurilor;
- delimitarea zonelor afectate de servituti publice, de interdicții temporare și permanente de construire;
- evidențierea detinatorilor de terenuri și modul preconizat de circulație a terenurilor din zona de influență a obiectivului;
- precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite și amenajate;
- stabilirea destinației terenurilor care fac obiectul prezentei documentații, aflate în intravilanul orașului Ocna Mures;
- evidențierea posibilităților de dezvoltare a localității ca urmare a realizării investiției.

Denumirea investiției

Investiția este reprezentată de activitatea de construire și exploatare: CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, Ocna Mures, jud. Alba, pe terenuri aflate în intravilanul orașului.

Titularul investiției

Titularul investiției este S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L. cu sediul în Ștefăneștii de Jos, com.Ștefăneștii de Jos, str.Bușteni, nr.7, jud.Ilfov, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J 23/4103/2015, C.I.F. RO 16128066

Forma de proprietate: societate cu răspundere limitată;

Caracteristicile investiției. Scop și necesitate

Denumirea obiectivului: CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, Ocna Mures, jud. Alba.

Amplasamentul obiectivului

Amplasamentul obiectivului este în intravilanul orașului Ocna Mures, jud. Alba, în zona centrală.

Din punct de vedere al regimului juridic terenul în suprafața de 5200.00 mp conform măsurătorilor și este intravilan.

5 P.U.Z. CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, Ocna Mures, jud. Alba

1.3

Surse documentare

Breviarele statistice referitoare la comunitățile locale (publicate de către Institutul National de Statistica);

Plan Urbanistic General de Amenajare a Teritoriului (P.U.G.) – orasul OCNA MURES

Informatii si date obtinute de către proiectant pe plan local.

Alte documentatii ce au fost utilizate ca sursa de documentare sunt cele aprobate si in baza carora a fost fundamentata investitia:

Studii topografice intocmit de ing Crisan Cristian.

1.4.

Precizari

Continutul capitolelor - piese scrise si desenate - va fi modificat numai cu elementele determinate de pozitia investitiei si a influentei acesteia asupra teritoriului administrativ, exprimate atat prin planse cit si prin prevederile corespunzatoare Unitatilor Teritoriale de Referinta afectate.

Baza proiectarii:

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

Elemente legislative conexe:

Codul Civil.

Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Legea nr. 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor

Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare.

OUG 195/2005 privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr. 265/2006, cu modificarile ulterioare

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara, republicata

Legea nr. 107/1996- Legea apelor, cu modificarile si completarile ulterioare

Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauza de utilitate publica.

Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile si completarile ulterioare.

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III-a- zone protejate.

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National - Sectiunea a IV-a: Reteaua de localitati, cu modificarile si completarile ulterioare

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Conventiei europene a peisajului, adoptata la Florenta la 20 octombrie 2000.

6 P.U.Z. CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, Ocna Mures, jud. Alba

Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare si a continutului documentatiilor prevazute de Legea nr. 50/1991, cu modificarile ulterioare.

Ordinul nr. 34/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea constructiilor.

Ordonanta nr.43/ 1997privind regimul drumurilor

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.

Evolutie

Asezare civila romana in Dacia (sec. II-III d.C.), cunoscuta pentru exploatarea sarii, sub denumirea "Salinae" Vezi "Segmentum VIII" din "Tabula Peutingeriana".. Exploatarea relativ intensa a zacamantului de sare in epoca romana, a favorizat dezvoltarea unei importante asezari cu caracter rural, identificata cu "Salinae", ale carei urme arheologice se intind pe o mare arie, pe ambele maluri ale Muresului. Fara cercetari sistematice, se cunosc descoperiri ce provin de pe aria orasului si din imprejurimi, fara posibilitatea unor precizari topografice: subconstructii de cladiri, numeroase materiale de constructii tegulare "Tegular" = confectionat din tigla., sculpturi de marmura, vase de ceramica, un opait cu inscriptia "FORTIS" si alte obiecte. Din zona minelor de sare provin trei inscriptii fragmentare, iar din alte locuri mai multe monede de argint si bronz intre care si un "dupondius" "Dupondius" = moneda romana. din timpul imparatesei romane Anna Galeria Faustina (130-176 d.C.) din anii 138-141 d.C. La marginea de est a localitatii, langa drumul spre Uioara de Sus, s-au descoperit in anul 1931 trei morminte cu sarcofage din caramizi, acoperite cu tigle. Unele caramizi aveau stampile de la producatorii particulari P AE TERN si TII (inscriptii incomplete). Numeroase descoperiri numismatice se semnaleaza si la sud de oras, in valea de la Hoparta: un "sesterius" "Sesterius" = moneda romana. din vremea imparatului roman Traian, o moneda de bronz si o alta de argint. Urmele de locuire descoperite pe teritoriul orasului indica prezenta oamenilor inca din epoca bronzului (Cultura Wietenberg). Au fost descoperite numeroase obiecte de tezaur, statuia zeitei Hecate si un relief cu Lupa Capitolina. Prima atestare documentara dateaza din anul 1203 sub numele de Uioara Numele "Uioara" vine de la cuvantul maghiar "Ujvar" = "Orasul Nou"., apoi la 13 ianuarie 1280 intr-un act de schimb de mosii. La ridicarea topografica din anii 1769-1773 (Harta Iosefina a Transilvaniei, pag. 140) nu exista inca localitatea Ocna Mures, ci numai unele exploatari subterane de sare, administrate de birourile din localitatea invecinata Uioara de Sus. Localitatea s-a dezvoltat abia la sfarsitul secolului al XVIII-lea, cand a inceput exploatarea organizata a sarii, respectiv, cand administratia austriaca a preluat controlul productiei de sare. In perioada interbelica a fost sediul plasii Ocna-Mures din cadrul judetului Alba (interbelic). Ocna Mures a fost declarat oras in anul 1956 si are in subordine 5 localitati; 2 localitati componente (Uioara de Sus si Uioara de Jos) si 3 sate (Cisteiu de Mures, Micoslaca si Razboieni-Cetate).

Incadrarea in reseaua de localitati

Orașul Ocna Mureș este situat în partea de nord-est a județului Alba, la 55 km de Alba-Iulia și la 22 km de Aiud.

Orașul este mărginit la V de luncile aparținând culoarului Alba-Iulia – Turda, granița de N a perimetrului strict citadin o reprezintă simiozitățile vadului Mureșului, cea de S-V este delimitată de colinele Ciungii (dealul Nejoapa), iar cea de S de culmea dealului Banța.

Zona orașului Ocna Mureș se învecinează cu așezările: Noșlac, spre N-E; Silivaș spre S; Cisteiul de Mureș, spre N. În anul 1933 au intrat în competența orașului satele: Ciunga (Uioara de Jos), la distanță de 1km spre S-V și Uioara de Sus, la o distanță de circa 500m, pe terasa unui dâmb de 50m.

Incadrarea in teritoriul administrativ

Terenul se afla in judetul Alba, localitatea Ocna Mures, in zona centrala a localitatii, langa Baile Sarate. Terenul este orientat sud - vest, nord – est si are o forma aproximativ dreptunghiulara. Este relativ plan, cu o panta descendenta de cca. 1 %. Latura de acces, front la strada, este de cca. 60m.

Terenul studiat are front si acces la strada Mihai Eminescu.

Orașul Ocna Mureș (265m latitudine de la nivelul mării) se află situată în partea centrală a României, la N-E județului Alba (58km distanță de Alba-Iulia), pe malul stâng al cursului mijlociu al râului Mureș, în zona colinară a Subcarpaților, între Câmpia Transilvaniei (la miazănoapte) și Podișul Târnavelor (la miazăzi) între gradele 46°23'53" latitudine nordică (socotită la jumătatea podului de fier de peste Mureș) și 23°51'22" longitudine estică de la Greenwich.

Relieful zonei este complex incluzand principalele trepte de relief: campii, dealuri si munti cu inaltimi joase. Depresiunea Transilvaniei reprezinta o regiune mai scufundata a structurilor geologice care alcatuiesc Carpatii.

Fundamentul ei, alcatuit din sisturi cristaline si conglomerate cretacice, se afla la o adincime de 4.500 m, ceea ce arata ca, la sfirsitul Cretacului, aceasta arie carpatica a inceput sa sufere o scufundare; scufundarea a fost lenta, judecind dupa sedimentele paleogene si neogene, dispuse in succesiuni continue si care au umplut depresiunea din baza spre partea superioara.

Pe margini, o data cu ridicarea zonei montane, s-au activat cutele diapire (cu simburi de sare), care au ajuns pina la suprafata (la Praid, Turda, Ocna Dej, Cojocna, Ocna Mures, Ocna Sibiului).

Hidrografia este reprezentata de riul Mures. Pana la mijlocul secolului al XIX-lea raul Mures curgea in imediata apropiere a masivului de sare. Din cauza pagubelor produse minelor de sare in timpul deselor inundatii ale Muresului, in anii 50 ai secolului al XIX-lea albia Muresului a fost mutata cu cateva sute de metri mai spre est. Totusi, in anul 1912 s-a produs o noua inundatie catastrofala a Muresului, apele patrundand in unele

dintre minele vechi, provocand surpari ale tavanelor acestora, cu aparitia la suprafata terenului a unor palnii si cratere de mari dimensiuni care au afectat si zonele locuite invecinate. Spre evitarea extinderii prabusirilor minelor vechi, in anul 1952 s-a hotarat umplerea tuturor cavernelor si craterelor formate deasupra fostelor mine Romane, Iosif, Francisc, Ferdinand, Regina Maria si Principele Nicolae, cu saramura concentrata. In urma avariilor tehnice la mai multe sonde in anii 70 ai secolului al XX-lea s-a hotarat pomparea diferentei de volum din lacurile de pe masivul de sare, umplute cu saramura concentrata, lucru care a dus la diluarea crescanda a concentratiei apelor lacurilor, respectiv la dizolvarea treptata a peretelui de siguranta dintre mina 1 Mai si lacul invecinat Iosif. In anul 1978 s-a ajuns la situatia in care pilierul despartitor dintre mina 1 Mai si lacul Iosif (la nivelul orizontului -90 m) a cedat, iar apele s-au revarsat in camerele minei, pe care au inundat-o in intregime in cateva minute. Aceasta catastrofa miniera a dus la sistarea definitiva a exploatarei sarii in stare solida la Ocna Mures, dupa milenii de activitate aproape neintrerupta

Clima Temperat-continentala, cu usoare influente de clima oceanica dinspre vest. Temperatura medie in timpul iernii este de -15 °C, iar in timpul verii intre 21 °C - 25 °C. Vanturile predominante sunt cele din vest, care aduc precipitatii abundente, pe parcursul intregului an. Media anuala a precipitatiilor fiind de 600 mm.

Solurile.

Partea superficială terestră se succede de la clasa argiluvilsolurilor cu tipurile cenușiu și brun – roșcat, la clasa cambisolurilor cu tipurile brun – roșcat de pădure și brun – acide de pădure.

Seismicitatea zonei

Din punct de vedere seismic perimetrul Ocna Mures se incadreaza in zona seismica 'E', valoarea coeficientului $K_s=0,12$

2.4.

Circulatie

Circulatii rutiere

Principala cale de acces in zona este strada Mihai Eminescu cu 2 benzi pe sens, trotuar pe latura de vest si rigola ape pluviale pe latura de est a strazii.

Zona studiata este delimitata la est de incinta Hotelului Europa, la vest de strada Mihai Eminescu, la nord de drumul de acces la proprietatilor private aflate in aceasta parte a orasului, iar la sud de aleea de acces la hotel.

2.5.

Ocuparea terenurilor

Folosinta actuala a terenului este: curti constructii.

Funciunile specifice UTR-ului 6 subzona Pt in care este incadrat terenul sint DOTARI PENTRU TURISM.

In prezent terenul pe care se va dezvolta investitia este liber de constructii, fiind incadrat in Cartea Funciara la categoria de folosinta curti constructii. Terenul poate fi considerat conventional plat.

Conform documentației “P.U.G. – orasul OCNA MURES”, pe teritoriul administrativ al orasului riscurile naturale identificate sunt alunecarile de teren - prabusirile.

Deasemenea terenul este situat conform P.U.G. in **zona B - zona cu restrictii la edificarea constructiilor, respectiv ca pe terenul studiat pot fi edificate exclusiv constructii usoare, demontabile, ceea ce impune investitorului, inca din faza de proiectare si executie sa adopte solutiile constructive pentru a putea permite preluarea deformatiilor terenului si pentru evitarea degradarilor sau distrugerilor cu efecte negative asupra sigurantei in exploatare a constructiilor.**

Conform adresa **SC MINESA ICPM SA** nr.4474/15.07.2016 terenul propus pentru investiese regasindu-se in **zona „B”** de influenta aferenta Campului de sonde Ocna Mures, nu se recomanda amplasarea constructiilor definitive cu structura de beton si caramida. Datele privind planurile si interpretarile masurilor topografice a zonei, sunt cuprinse in lucrarea „Urmarea prin masuratori topografice a deformatiilor suprafetei din perimetrul de influenta a excavatiilor subterane, in vederea cunoasterii evolutiei acestora in timp la Salina Ocna Mures. Perimetrul Ocna Mures” contract nr.51-174/2014. Conform anexei nr.5 din lucrare amplasamentul studiat se regaseste intr-o zona cu izoscufundari totale cuprinse intre -200 si -350mm, planul cu izoscufundarile fiind rezultatul interpretarilor masuratorilor topografice din perioada 1997-2014. Se mentioneaza de asemenea ca monitorizarea acestei zone s-a realizat in continuare in cursul anului 2016.

Alimentarea cu apa

Pe strada Mihai Eminescu si pe drumul de acces din partea de sud a parcelei exista retea de alimentare cu apa, la care se va realiza racordul pentru noul magazin.

Canalizarea menajera.

Pe strada Mihai Eminescu si pe drumul de acces din partea de sud a parcelei exista retea de canalizare menajera la care se va realiza racordul pentru noul magazin.

Canalizarea pluviala.

Apele meteorice sunt si vor fi preluate si deversate in canalizarea existenta.

Alimentarea cu energie electrica.

Pe strada Mihai Eminescu si in zona dinspre Fabrica de Fermentare a Tutunului exista retea de alimentare cu energie electrica la care se va racorda si viitorul magazin « PENNY MARKET ».

Telefonie

Infrastructura de telecomunicatii de la nivelul localitatii este bine dezvoltata, in zona fiind disponibile toate retelele de telefonie mobila functionale în Romania (ORANGE, VODAFONE, COSMOTE, RCS&RDS). Serviciile de telefonie fixa digitala sunt, de asemenea, disponibile, prin operatorii ROMTELECOM, UPC, RCS&RDS.

Zona studiată este o zonă cu destinația actuală Pt – turism și Pb – Balneoturism, iar funcțiunea propusă, aceea de magazin PENNY MARKET, este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă. Mai mult nouă clădire va ocupa perimetrul clădirii vechilor băi sărate.

Funcțiunea propusă nu creează probleme de mediu, asigurându-se racordarea la utilități a obiectivului. De asemenea, se vor monta separatoare de grasimi, hidrocarburi, etc atât la evacuarea apelor din clădiri, cât și în ceea ce privește colectarea apelor pluviale de pe platformele de parcare.

Evacuarea deșeurilor se va realiza în regim centralizat prin contractarea serviciilor unei firme specializate.

STRATEGIA DE DEZVOLTARE pentru zonele Aiud – Ocna Mureș – pentru orașul Ocna Mureș cuprinde: reecologizarea râului Mureș, alimentare cu apă și canalizare, reabilitare stație de epurare, management integrat pentru deșeuri, închiderea minelor de sare, cultivarea plantelor aromatice, dezvoltarea fermelor piscicole, dezvoltarea comerțului cu pește din râul Mureș, valorificarea terenurilor degradate, utilizarea biomasei ca sursă alternativă de energie; închiderea și ecologizarea siturilor industriale contaminate; dezvoltarea activităților de marketing și promovare turistică, piste de cicloturism;

Inițiativa solară Valea Mureșului.

Amenajări și construcții – Parc de Distracții în Orașul Ocna Mureș.

Bază de tratament balnear;

Complex sportiv multifuncțional cu bazin de înot.

Deasemenea strategia include vitalizarea și modernizarea spațiilor orașului, realizarea de construcții și amenajări, care prin funcțiunile propuse să atragă atât investitori noi, cât și să creeze noi locuri de muncă.

Având în vedere că în prezent construcția vechilor băilor sărate se află într-o avansată stare de degradare, prezentând un focar sanitar, se impune igienizarea zonei și asigurarea unei funcțiuni acestui spațiu.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Studii de fundamentare.

Prezenta documentație neavând la bază studiul de fundamentare, de specialitate, întocmit anterior își propune **modificarea destinației funcționale a zonei analizate**, prin apariția elementului major de activitate economică în zonă cu destinație comercială și anume **CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, Ocna Mureș, jud. Alba.**

3.2. Prevederi ale PUG.

Terenul este situat conform P.U.G. Ocna Mures in **zona B** - zona cu restrictii la edificarea constructiilor, respectiv ca pe terenul studiat pot fi edificate exclusiv constructii usoare, demontabile, ceea ce impune investitorului, inca din faza de proiectare si executie sa adopte solutiile constructive pentru a putea permite preluarea deformatiilor terenului si pentru evitarea degradarilor sau distrugerilor cu efecte negative asupra sigurantei in exploatare a constructiilor.

Propunerile P.U.G. privind evolutia posibila a localitatii au avut in vedere urmatoarele:

- dezvoltarea demografica a localitatii;
- dezvoltarea dotarilor edilitare;
- eliminarea surselor de poluare sau luarea unor masuri care sa reduca in limite admise efectele surselor de poluare;
- dezvoltarea agriculturii.

In domeniul economic, investitia ce se va realiza in intravilanul Ocna Mures va avea un impact pozitiv deoarece va avea loc o diversificare a activitatilor economice, precum si o crestere a ponderii sectorului privat in acest domeniu.

Impactul asupra fortei de munca locale se va resimti pe perioada derularii investitiei (construcție – activitate propriu – zisă - închidere), oferind astfel posibilitati reale pentru forta de munca autohtona, precum si crearea unor noi surse de venit.

3.3. Cadrul natural.

Pentru a limita impactul investitiei asupra cadrului natural, S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L. va implementa masuri cu caracter de reducere a efectelor negative atât în faza de execuție a construcției cât și pe perioada activității (funcționare propriu – zisă).

3.4. Modernizarea circulatiei.

Accesul la obiectiv se va realiza prin racordarea la caile de comunicatie publice a unor carosabile si pietonale de incinta (interne) ce vor servi ca accese.

In vederea asigurarii unor conditii de trafic conforme cu normele in vigoare, traseul circulatiilor carosabile si pietonale prin care se va face accesul la amplasamentul studiat vor fi reabilitate prin asfaltare si/sau pavare cu dalaj.

Accesul în perimetrul studiat se realizează din str. Mihai Eminescu, cu conditia ca intrarea si iesirea sa se faca separat conform avizului Primariei Ocna Mures nr.2576 / 20.02.2017. Pentru desfasurarea in conditii bune a activitatii, pe parcursul timpului se vor executa periodic lucrari de intretinere si reparatii a drumurilor de exploatare, pe cheltuiiala proprie a S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L. Profilul strazii Mihai Eminescu si traseul acestuia se mentin fara a i se aduce vreo modificare.

Conform avizului de oportunitate nr.2571 din 15.02.2017 pentru activitati cu suprafata mai mare de 1000mp se va asigura o parcare proprie, cu un loc la fiecare 100mp din suprafata totala a terenului, rezultand astfel un numar de minim 52 locuri de parcare amenajate in incinta.

Parcari propus – minim 52 locuri de parcare – maxim 85 locuri de parcare

3.5. Zonificare functionala - reglementari. Bilant teritorial.

STABILIREA INTRAVILANULUI

In general, organizarea functionala a localitatii s-a pastrat, modificarile propuse nu vor acutiza probleme rezultate din disfunctionalitatile identificate in cadrul PUG.

Reglementarile urbanistice locale stabile in PUG pt zona studiata in prezent sunt cele particulare zonei de dotari de turism.

Dezvoltarea activitatii este conditionata de factorii economici (rentabilitatea economica a activitatii pe baza analizei cost – beneficiu si evolutia cererii pe piata de desfacere).

Suprafata pentru care a fost eliberat certificatul de urbanism este de 5200.00 mp, din care:

- Suprafata afectata de constructii este de cca. 1420.00 mp

SUPRAFATA STUDIATA	5200.00	
BILANT TERITORIAL	Suprafata (mp)	Procent %
CONSTRUCTII	1420.00	27.30
CIRCULATII AUTO / din care parcaje	2591.00 / 645.00	49.85 / 12.40
CIRCULATII PIETONALE	196.00	3.76
SPATIU VERDE AMENAJAT / din care zone dale inierbate	993.00 / 437.50	19.09 / 8.41
TOTAL	5200.00	100.00

P.O.T.propus = 30%

C.U.T.propus = 0.3

Regim de inaltime – Parter (Hmaxim propus atic magazin = +5.35m)

Conform avizului de oportunitate nr.2571 din 15.02.2017 pentru activitati cu suprafata mai mare de 1000mp se va asigura o parcare proprie, cu un loc la fiecare 100mp din suprafata toatala a terenului, rezultand astfel un numar de minim 52 locuri de parcare amenajate in incinta.

Parcari propus – minim 52 locuri de parcare – maxim 85 locuri de parcare

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare.

Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordarea la reseaua de distributie existenta in zona. Pe drumul de acces din partea de sud a parcelei exista retea de alimentare cu apa, la care se va realiza racordul pentru noul magazin.

Evacuarea apelor reziduale

În aria destinată vor fi amenajate toalete care se vor racorda la rețeaua de canalizare existentă în zonă. Canalizarea menajeră se va realiza prin racordare la rețeaua de distribuție existentă în zonă, în partea de sud a parcelei.

Apele meteorice vor fi preluate și deversate în canalizarea existentă.

Comunicațiile în interiorul și exteriorul perimetrului studiat

Comunicațiile în zona amplasamentului investiției se vor realiza prin intermediul telefoanelor GSM (rețelele ORANGE, Vodafone și Cosmote având acoperire în zonă).

Alimentarea cu energie

Deoarece lucrările de construcție propriu-zise se vor desfășura în perioada aprilie – noiembrie, nu vor fi necesare dotări speciale pentru încălzirea personalului ce activează în cadrul amplasamentului investiției. În situația în care se vor înregistra temperaturi scăzute, muncitorii se vor adăposti în rulota mobilă ce va fi dotată cu sistem de încălzire.

Pentru asigurarea energiei electrice necesare funcționării obiectivului situat pe amplasament se va realiza racordarea la rețeaua existentă. În zonă dinspre Fabrica de Fermentare a Tutunului există rețea de alimentare cu energie electrică, la care se va racorda și viitorul magazin « PENNY MARKET ».

Bransarea la Sistemul Național de Distribuție a Gazelor Naturale

Pentru derularea activității nu se vor realiza lucrări de bransare la Sistemul de Distribuție a Gazelor Naturale.

Gestionarea deșeurilor

Modul de gestionare și tipul deșeurilor ce vor rezulta din activitatea de construcție.

Solul vegetal va fi utilizat în totalitate pentru refacerea mediului.

Valorificarea deșeurilor (anvelope, piese metalice, uleiuri hidraulice) se va realiza la centrele de colectare REMAT, din orașele apropiate, în vederea reciclării.

Intercalatiile sterile (nisipuri și argila) vor fi utilizate în proporție de 99% pentru construcție, reabilitare și întreținere drumuri de acces.

Cantitatea de deșeuri menajere care va rezulta în urma desfășurării activității de construcție și exploatare este mică, corespunzătoare numărului de muncitori care își vor desfășura activitatea, aici nefiind necesare amenajarea unor suprafețe pentru depozitare.

3.7. Protecția mediului.

Mediul natural

În cadrul fazei de construcție se vor utiliza metodele, tehnologiile, echipamentele al căror scop principal este de a limita / reduce impactul activității antropice desfășurate în cadrul perimetrului asupra componentelor mediului înconjurător (capitalul natural și sistemul socio – economic) precum și costurile asociate acestora.

În acest sens, S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L. are în vedere instruirea personalului care își va desfășura activitatea în cadrul fazei de construcție cu privire la:

- tehnologia de lucru;
- manevrarea carburanților și lubrifianților;
- depozitarea și gestionarea deșeurilor industriale și menajere;
- modalitățile de intervenție în cazul poluării accidentale a factorilor de mediu.

Instruirea se va realiza periodic avându-se în vedere atribuțiile de serviciu a personalului angajat.

Scopul realizării instructajului este de a reduce riscul apariției accidentelor tehnologice și implicit menținerea microclimatului local (valorile factorilor de mediu specifici unității). În scopul reducerii emisiilor de agenți poluanți atmosferici cu efecte locale și/sau regionale (NOX, SOX, CO, compuși organici volatili, particule) se vor achiziționa:

- autovehicule dotate cu tobe catalitice/convertoare catalitice, ce corespund standardelor Euro 3;
- utilaje și autocamioane prevăzute cu amortizoare de zgomot și capotate;

Alte măsuri avute în vedere pentru reducerea emisiilor de agenți poluanți sunt:

- limitarea activității la amplasamentul investiției;
- limitarea timpilor de funcționare a utilajelor la strictul necesar.
- realizarea reparațiilor periodice a utilajelor din dotare și reglajul motoarelor cu ardere internă.

Depozitarea deșeurilor industriale și menajere se va realiza în zone special amenajate. Conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/1997 privind Normele de igienă pentru îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide este necesară evacuarea deșeurilor la 1 – 2 zile în perioada 1 aprilie – 1 octombrie și la maximum 3 zile în perioada 1 octombrie – 1 aprilie.

Mediul construit

Degradarea materialelor de construcție se poate realiza prin generarea de compuși poluanți rezultați din activitatea de transport a elementelor de construcție.

Acest fenomen se poate produce prin abraziune (de particule solide), murdărire (de particule solide și lichide) și coroziune (provocate de substanțe oxidante, acizi, săruri).

Efectele cele mai frecvente ale agenților poluanți sunt de patare, de schimbare a culorii materialelor de construcție, de reducere a elasticității și rezistenței materialelor.

3.8. Obiective de utilitate publică. Circulația terenurilor între detinatori.

Proiectul **CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER** propus de S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L. nu conduce la stramutare involuntară, întrucât nu determină reamplasări sau pierderi ale bunurilor imobile (terenuri agricole, gospodării) sau de producție aparținând comunității locale și nici pierderea ori limitarea accesului la acestea.

15 P.U.Z. CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, Ocna Mureș, jud. Alba

Circulatia terenurilor este prezentata in plansa U05_PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

3.9. Reglementari urbanistice

Reglementarile si categoriile de interventie propuse sunt urmatoarele:

- reglementarea destinatiei terenurilor din zona studiata;

Toate reglementarile precizate mai sus sunt prezentate in plansa nr. U03_REGLEMENTARI URBANISTICE _ ZONIFICARE FUNCTIONALA.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Investitia ce se va implementa in intravilanul orasului Ocna Mures va modifica zona functionala UTR 6 Pt din localitate si va modifica activitatile socio – economice ce se desfasoara in zona prin introducerea elementului de comert.

Diversele utilitati vor fi asigurate prin urmatoarele lucrari si utilaje:

- apa potabila va fi adusa cu ajutorul utilajelor prin racordarea la reseaua de distributie existenta in zona.
- deseurile menajere vor fi colectate si transportate la halda de gunoi din cadrul localitatii.

Pentru accesul in zonele afectate de constructie vor fi realizate drumuri de incinta si de acces ce vor fi intretinute de catre S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.

Pentru realizarea constructiilor nu se vor executa urmatoarele lucrari:

- bransare la Sistemul de Distributie al Gazelor Naturale si la reseaua de Telecomunicatii;
- modificari a retelei de distributie a apei potabile si a retelei de canalizare;

Principalele concluzii ce se desprind sunt:

- localitatea isi va mentine si pentru viitor profilul economic dar isi va valorifica potentialul comercial;
- potentialul economic poate absorbi o parte importanta a fortei de munca a localitatii.

In realizarea Planului Urbanistic Zonal s-a tinut cont de toate precizarile din certificatul de urbanism si avizele obtinute la faza P.U.Z.

Intocmit,
arh.Roxana Borsan

Verificat,
arh.Cristina Barladeanu