

MEMORIU – AVIZ DE OPORTUNITATE

ELABORARE PUZ- REGLEMENTARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE SPATIU DE SERVICII SI COMERCIAL, PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE, INCLUSIV VANZARE CU AMANUNTUL, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARI EXTERIOARE ACCESE SI PARCARE, AMPLASARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER, BRANSAMENTE SI RACORDURI UTILITATI, AMPLASARE TOTEM SI PANOURI PUBLICITARE, IMPREJMUIRE SI OPERATIUNI CADASTRALE

**Ocna Mures, str. Cuza Voda, nr. 51, intravilan,
jud. Alba**

BOTA ANDONIE MARIUS DORIN, BOTA ANDONIE ALEXANDRA, domiciliati in Oras - Ocna Mures, Str.Dragalina, Nr.3A, jud Alba, proprietari al terenurilor studiate:
**CF 72809, Nr. cad. 72809, S = 16179 mp, CF 72807, Nr. cad. 72807, S = 7000 mp, CF 72808, Nr. cad. 72808, S = 969 mp ,
S total = 24 148 mp**

și arhitect **Mirea Iulian** în calitate de proiectant urbanism,
prin prezenta vă rugăm a elibera un AVIZ DE OPORTUNITATE în baza art. 32, lit. b
din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările
și completările ulterioare - privind elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal conform
CU nr. **59/27.11.2020**, documentație de urbanism care va studia:

**ELABORARE PUZ- REGLEMENTARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE SPATIU DE SERVICII SI
COMERCIAL, PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE, INCLUSIV VANZARE CU
AMANUNTUL, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARI EXTERIOARE ACCESE SI
PARCARE, AMPLASARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER, BRANSAMENTE SI
RACORDURI UTILITATI, AMPLASARE TOTEM SI PANOURI PUBLICITARE, IMPREJMUIRE SI
OPERATIUNI CADASTRALE**

1. Incadrarea in teritoriu

Terenul care a generat studiul prezentului P.U.Z. este situat in intravilanul orasului Ocna Mures, la intersectia strazilor Cuza Voda cu Strada Digului/Dj 107D, cu acces din strada Digului, in partea de nord a orasului Ocna Mures.

2. Prezentarea investitiei

Se doreste analiza conditiilor in care se poate schimba zonificarea terenului studiat din **UTR 5 - LM2u SUBZONA DE LOCUIT PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN** in subzona CPs - subzona comerciala si prestari servicii in vederea realizarii unui centru comercial (spatiu de servicii - comercial, produse

alimentare si nealimentare, inclusiv vanzare cu amanuntul) cu regim maxim de inaltime **P sau P+Ep** (tip supermarket), precum si amenajarea incintei cu accese, alei pietonale si auto, parcuri si spatii verzi, etc. conf. Plansa Nr.2.1 -Mobilare. Realizarea constructiilor de servicii comert se va face in 3 etape conf. Plansa Nr.2.1 -Mobilare

- front la strada minim 30 m – suprafata minima lot 5000,00 mp .

POT max = 50%

CUT max = 0.9

Regim de inaltime maxim P+Ep (parter+ etaj partial)

Numar parcuri propuse pentru etapa I si a II-a va fi de = 203

Terenul studiat se afla in zona de locuinte, si se propune pentru a trece in zona comerciala prestari servicii in vederea asigurarii cu comert- servicii a zonei de locuinte din vecinatate.

3. Indicatorii urbanistici propusi

POT max. adm. propus = 50%

CUT max. adm. propus = 0.9

4. Modul de integrare a investitiei in zona.

Terenul studiat in actualul studiu de oportunitate se afla in **UTR 5 - LM2u subzona de locuit predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban si se propune a trece in CPs subzona comerciala-prestari servicii in vederea amenajarii unui centru comercial cu cladiri de tip supermarket si cu cladiri de comert pentru produse alimentare si nealimentare, inclusiv vanzare cu amanuntul.**

5. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta.

Prin modificarea zonificarii din subzona de locuit predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban in zona comerciala prestari servicii, se creeaza cadrul urbanistic si juridic pentru dezvoltarea zonei. Odata cu finalizarea PUZ actual se vor demara proceduri de proiectare/avizare autorizare, toate aceste investitii avand consecinte benefice asupra dezvoltarii economice si sociale a zonei.

6. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de catre investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale.

Accesul la investitia propusa se va realiza direct din strazile existente, conf. Plansa 02. Reglementari Urbanistice. **Prin actualul PUZ se propune realizarea unui sens giratoriu la intersectia strazilor Cuza Voda cu strada Digului, mentinerea retelei de strazi existente precum si realizarea a doua accese la centrul comercial, unul din strada Digului/DJ107D si unul din strada Unirii conf. Plansa Nr.2.1.Mobilare.**

Toate retelele edilitare sunt aflate in vecinatatea zonei studiate si vor fi extinse pentru terenurile studiate, costurile pentru extinderea retelelor vor fi suportate de catre beneficiari/investitori privati.

Bilant teritorial

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIADE din care:	24 148.00	100	24 148 000.00	100
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	24 148.00	100	24 148.00	100
UTR 5 - LM2u - SUBZONA DE LOCUIT PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN	24 148.00	100	-	-
1. UTR 5 - CPs Subzona comerciala si prestari servicii din care:	-	-	24 148.00	100
CLADIRI EXISTENTE PE AMPLASAMENT	273.00	8.85	-	-
SUPRAFATA EDIFICABILA A SUBZONEI COMERCIALE - PRESTARI SERVICII	-	-	15 671.00	64.90
Zona aferenta domeniului privat, cu interdictie de construire utilizata pentru amenajari alei auto/pietonale, parcuri, spatii verzi, etc	-	-	8477.00	35.10
2. Cr - ZONA CALOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	-	-	-	-
SUPRAFATA AFERENTA TROTUARELOR SI ZONELOR VERZI AFERENTE	-	-	-	-
SUPRAFATA AFERENTA DRUMURILOR	-	-	-	-

Anexez urmatoarele:

1. plan incadrare,
2. plan situatie existenta,
3. plan schita cu principalele reglementari in zona studiata.
4. act proprietate, acte ce atesta dreptul de folosinta
5. documentatie topografica vizata de OCPI,

Beneficiar,
BOTA ANDONIE MARIUS DORIN
BOTA ANDONIE ALEXANDRA



Arhitect,

Mirea Iulian

