



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 278/2020

PROIECT NR. 278/2020

**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**

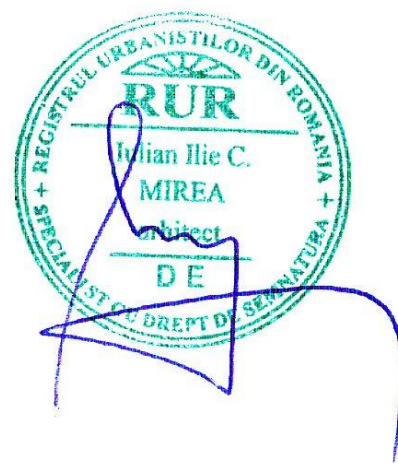
Ocna Mures, str. Cuza Voda, nr. 51, intravilan,
jud. Alba

BENEFICIAR: BOTA ANDONIE MARIUS DORIN

PROIECTANT: SC ARHIMAR PROIECT SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

- **ARHITECTURA SI URBANISM: ARH. MIREA IULIAN**



Data: 2021

Exemplar nr. **1**



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 278/2020

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul P.U.Z.
 - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1. Evolutia zonei
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitara
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Obtiuni ale populatelor
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.5. Zonificare functionala – reglementari
 - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7. Protectia mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica
4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE

PIESE DESENATE

- | | |
|--|------------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatia existenta si disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Reglementari urbanistice – MOBILARE | plansa 2.1 |
| 5. Reglementari urbanistice – echipare edilitara | plansa 3 |
| 6. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |



INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III lit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 278/2020

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE: 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

- **NR. PROIECT: 278/2020**
- **BENEFICIAR: BOTA ANDONIE MARIUS DORIN**
- **FAZA: PUZ**
- **PROIECTANT GENERAL: SC ARHIMAR PROIECT SRL**
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
 - **URBANISM – arh. MIREA IULIAN**
- **DATA ELABORARII: 2021**

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

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.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul studiat este amplasat in intravilanul orasului Ocna Mures, si a fost reglementat prin PUG al Orasului Ocna Mures, aprobat cu HCL nr. 158 din 2010; prelungita prin HCL 73/2015, prelungita prin HCL 227/2018.

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al orasului Ocna Mures si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluiasi proiect aprobat cu HCL nr. 158 din 2010; prelungita prin HCL 73/2015, prelungita prin HCL 227/2018.;

- Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 278/2020

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica a terenului studiat

Date statistice

Terenul studiat in actualul PUZ este identificat prin **CF 72809, nr. cad. 72809, S = 16 179mp** categoria de folosinta curti constructii, **CF 72808, Nr. cad. 72808, S = 969 mp** (categoria de folosinta drum), **CF 72807, Nr. cad. 72807, S = 7000 mp** avand categoria de folosinta curti constructii, **S total = 24 148 mp.**

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Zona studiată a fost cuprinsa si studiată anterior in PUG aprobat ca si zona de locuinte individuale cu cladiri de tip urban.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat se afla in orasul Ocna Mures, in partea de nord a acestuia, cu acces direct din strada Cuza Voda si strada Nicolae Iorga.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona studiată in actualul PUZ este amplasata in zona de locuinte si se doreste modificare zonificarii in **subzona comerciala si prestari servicii** in vederera realizarii unui centru comercial (spatiu de servicii - comercial, produse alimentare si nealimentare, inclusiv vanzare cu amanuntul). Investitia propusa va corespunde unei nevoi reale de dezvoltare pentru locuitorii din orasul Ocna Mures.

Potential de dezvoltare

Terenul studiat se afla in zona de locuinte individuale cu cladiri de tip urban si se doreste schimbarea zonificarii in zona 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, parcare si spatii verzi, etc. conf. Plansa Nr.2.1 -Mobilare.

□ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in intravilanul orasul Ocna Mures, str. Cuza Voda Nr 51 cu acces din str. Cuza Voda si str. Nicolae Iorga.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutiilor de interes general, etc.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 278/2020

Toate retelele majore sunt prezente in proximitatea amplasamentului si prezinta posibilitati de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat.

□ 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Terenul studiat este in general plat.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures.

Zona climatica A, zona seismica D.

□ 2.4. CIRCULATIA

Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz

Circulatia in zona este compusa dintr-o retea de strazi bine definite Str. Unirii, Str. Cuza Voda si Str. Nicolae Iorga, care asigura deocamdata necesarul de circulatii din zona. Strazi modernizate partial.

In cadrul PUZ-ului actual se doreste respectarea tramelor stradale existente si propunerea realizarii a 2 aceese pe amplasamentul studiat, unul din strada Nicolae Iorga si unul din str. Unirii.

Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

In zona, predominant este transportul rutier.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categorie de folosinta a terenului studiat: *curti constructii si Drum*

Categorie de folosinta a terenurilor din zona: *curti constructii*

Relationari intre functiuni

Conform P.U.G. zona studiata se afla in zona de locuinte.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Suprafata mare de teren neconstruit duce momentan, la un procent mic de ocupare a terenului, pe amplasament se afla o constructie cu regim de inaltime P+E cu Sc= 273 mp care este propusa pentru a fi demolata.

Aspecte calitative ale fondului construit

Constructiile de locuinte din vecinatatea zonei studiate sunt relativ intr-o stare buna.

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 278/2020

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

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

Suprafata spatii verzi asigurate vor fi CONF. HG.525/1996 ANEXA 6, aliniatul 6.2 (intre 2-5% din suprafata totala a terenului / zona reglementata)

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Terenul studiat in actualul PUZ se afla situat pe malul stang al Raului Mures si nu se afla in zona inundabila a Raului Mures. In cadrul PUZ-ului studiat a fost solicitat avizul Apelor Romane.

Principalele disfunctionalitati

Principalele disfunctionalitati sunt in domeniul cailor de comunicatie rutiera, strazile fiind asfaltate partial si neamenajate cu trotuare.

□ 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa, canal, energie electrica si gaze naturale.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

- energie electrica LEA 04 kV

Principalele disfunctionalitati

Principalele disfunctionalitati sunt in domeniul cailor de comunicatie rutiera, strazile fiind asfaltate partial si neamenajate cu trotuare.

□ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea unui centru comercial – servicii produse alimentare – nealimentare, inclusiv vanzare cu amanuntul.

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului, neexistand din acest punct de vedere disfunctii majore.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Terenul studiat in actualul PUZ se afla situat pe malul stang al Raului Mures. Pentru a determina daca terenul se afla in zona inundabila a fost solicitat avizul Apelor Romane.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona

- nu este cazul, in zona nu exista retele edilitare majore ce prezinta riscuri.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 278/2020

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Terenul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

- nu este cazul

□ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor pentru consultare publica si analiza in Consiliul local conf. HCL 28/2011 in curs de derulare.

Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

Se propune:

- Schimbarea zonificarii a terenului studiat din **zona locuinte** in **zona comerciala si prestari servicii** in vederera 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, parcare si spatii verzi, amplasare post trafo, amplasare totem si panouri publicitare, etc. conf. Plansa Nr.2.1 -Mobilare.

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

POT max propus = 50%

CUT max propus = 0.9

Regim de inaltime maxim P +Ep

Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

Se propune:

- Schimbarea zonificarii a terenului studiat din **zona locuinte** in **zona comerciala si prestari servicii** in vederera 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, parcare si spatii verzi, amplasare post trafo, amplasare totem si panouri publicitare, etc. conf. Plansa Nr.2.1 -Mobilare.

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

POT max propus = 50%

CUT max propus = 0.9

Regim de inaltime maxim P +Ep

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

Suprafata spatii verzi asigurate vor fi CONF. HG.525/1996 ANEXA 6, aliniatul 6.2 (intre 2-5% din suprafata totala a terenului / zona reglementata)

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a executat o ridicare topografica la scara 1/1000 pentru zona aferenta P.U.Z.-ului.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 278/2020

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidențiindu-se următoarele condiții geotehnice și hidrogeotehnice.

Seismicitatea conf. normativ P100/2005 este de gradul VII zona "D" având $a_g = 0,10g$ și $T_c = 0,7$ sec.

Terenul este situat în intravilanul Orasului Ocna Mures, pe malul stâng al raului Mures.

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul cercetat se încadrează în zona de lunca și de terasă pe acest sector de curs al raului Mures, se caracterizează prin meandrare accentuată, exceptând unele zone unde au fost executate lucrări de regularizare al raului pentru combaterea inundațiilor. Terenul se prezintă orizontal, fără denivelări importante, fapt relevant de ridicarea topografică pe amplasamentul obiectivului.

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidențiindu-se următoarele condiții geotehnice și hidrogeotehnice .

Formațiunile care alcătuiesc baza sedimentarului sunt de vîrstă sarmato-panoniană reprezentate prin argile marnoase- marne cenușii, peste care se repauzează depozitul cuaternar prin etajele pliestocene și Holocene.

Profilul litologic prezintă următoarea succesiune a straturilor:

- 0,0/0,00 m – 0,3/0,80m sol vegetal nisipos, prăfos (aluvionar)
- 0,3/0,8 m – 1,0/1,5 m nisip cu intercalații de pietriș
- 1,0/1,5 m – 1,9/5,0 m pietriș cu nisip și bolovăniș
- 1,9/5,0 m – 8,0 m marnă cenușie compactă, tare

Adâncimea de fundare va fi conform STAS 3300/2-85, în următoarele condiții:

- pentru fundații de mică adâncime, până la 2.00 m, **$P_{conv} = 275-350$ kPa;**
- pentru fundații de mare adâncime, peste 2.00 m, **$P_{conv} = 300$ kPa.**

Valorile presiunilor convenționale date pe categorii de strat, se referă la fundații a cărui lățime **$B=1.00m$** și adâncimea de fundare este **$D_f=2.00m$** de la cota terenului amenajat. Pentru alte lățimi sau adâncimi de fundare vor fi făcute corecții necesare conform relației:

$$P_{conv} = P_{conv} + C_B + C_D \text{ (kPa)}$$

Perimetrul cercetat se încadrează, conform prevederilor Codului P100-1/2006 privind zonarea teritoriului, din punct de vedere al valorilor de vîrf ale accelerației terenului cu valori **$a_g=0.08g$** și **$T_c=0.7$ sec.**

Cel mai important curs de apă din zona este raul Mures, ce drenează întreaga rețea hidrografică locală.

Apă subterană în sectorul cercetat apare sub formă de panză freatică la adâncimea medie de 5.00m , având direcția de curgere spre sud vest în direcția noua albie al raului Mures.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 278/2020

Zona amplasamentului, conform datelor prezentate, se caracterizeaza cu un risc geotehnic redus, incadrandu-se in Categoria Geotehnica nr.1.

Terenul studiat nu prezintă fenomene naturale de degradare precum procese de eroziune a solului, alunecări de teren, ogașe, ravene sau organisme torențiale datorită planeității acestuia. De asemenea, trebuie precizat faptul că zona studiată nu se află sub influența inundabilității râului Mureș.

□ 3.2. PREVEDERI ALE PUG

In P.U.G.-ul orasului Ocna Mures, zona se afla in intravilan – zona industrială. Amplasamentul studiat este inclus in **“UTR 5 - LM2u SUBZONA DE LOCUIT PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN**, conform PUG aprobat cu HCL nr. 158 din 2010; prelungita prin HCL 73/2015, prelungita prin HCL 227/2018.

Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

Dezvoltarea unui centru comercial in aceasta zona corespunde unei nevoi reale de dezvoltare pentru locuitorii din orasul Ocna Mures. Cei 24 148,00 mp de teren, avand in prezent categoria de folosinta de curti constructii- drum.

□ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural nu prezinta valente mai deosebite fiind teren in mare parte plat.

□ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Circulatia majora in zona se va desfasura pe reseaua de strazi existente (Str. Unirii, str. Cuza Voda si Str Nicolae Iorga,etc.)

Prin PUZ actual **se impune reglementarea tramei stradale propuse, astfel:**

Pentru toate calea rutiera s-au impus si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a cailor de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;
- Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:
 - categoria traseului carosabil - IV;
 - zona functionala pe care o strabate;
 - dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
 - realizarea fasilor de protectie.

Prin actualul PUZ se propune realizarea unui sens giratoriu la intersectia strazilor Cuza Voda cu strada Nicolae Iorga, mentinerea retelei de strazi existente precum si realizarea a doua accese la centrul comercial, unul din strada Nicolae Iorga si unul din strada Unirii conf. Plansa Nr.2.1.Mobilare.

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul.

Organizarea circulatiei navale



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 278/2020

- nu este cazul

Organizarea circulatiei aeriene

- nu este cazul.

Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala se propune a se desfasura pe trotuare amenajate in incinta complexului comercial conf. Plansa 2.1 Plan Mobilare.

□ 3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funciunea zonei studiate este de zonade locuinte cu cladiri de tip urban. Pentru zona reglementata se doreste: schimbarea zonificarii terenului studiat din zona **UTR 5 - LM2u SUBZONA DE LOCUIT PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN** in **SUBZONA CPs - SUBZONA COMERCIALA SI PRESTARI SERVICII** in vederera 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, parcar si spatii verzi, etc. conf. Plansa Nr.2.1 -Mobilare.

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

POT max propus= 50%

CUT max mentinut = 0.9

Regim de inaltime maxim P + Ep

H maxim 12 m.

In zona studiată vor exista două categorii de terenuri:

- domeniul privat constructibil, reprezentat de terenul pe care vor fi amplasate constructiile propuse ale centrului comercial;
- domeniul privat rezervat circulatiilor auto si pietonale, parcarilor si drumurilor de incinta.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune o zona edificabila care este amplasata retrasa fata limita de proprietate de la strada Nicolae Iorga cu:

- **47.00 m in partea de nord est,**
- **4.50 m pentru zona de aplatase totem,**
- **29.40 m in partea de sud est**
- Fata de limitele laterale ale parcelei, zona edificabila este amplasata, conf. Plansa Nr.2.1. Plan mobilare. la minim **2.00 m** fata de limita nordica si la **1.10 m** fata de limita sudica.
- fata de limita spate (limita vestică) zona edificabila este amplasata la minim **5.00 m.**
- **POT max. = 50%**
- **CUT max. = 0.9**



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 278/2020

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 CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	-	-	-	-
SUPRAFATA AFERENTA TROTUARELOR SI ZONELOR VERZI AFERENTE	-	-	-	-
SUPRAFATA AFERENTA DRUMURILOR	-	-	-	-

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa, si canalizarea apelor uzate menajere si alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva in sistem centralizat prin extinderea retelei de canalizare existenta in apropierea zonei studiate.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reseaua existenta in zona.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua de 0,4 kV existenta in zona.

3.6.3. Telecomunicatii

Toate retele de telecomunicatii existente in vecinatate se vor extinde pana la amplasamentul studiat.

3.6.4. Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil solid lemn sau gaz .

3.6.5. Salubritate

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de salubritate a orasului pe baza de contract.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 278/2020

□ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Inlocuirea actualei folosinte a terenului (curti constructii) cu functiunea de zona comerciala si de prestari servicii, conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare.

Totusi, tinand seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termica, centralele termice automatizate, surse de energie termica neconventionala (solara, eoliana), cat si de dorinta oamenilor de a-si proteja propria zona in care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul. Terenul studiat in actualul PUZ se afla situat pe malul stang al Raului Mures si nu se afla in zona inundabila a Raului Mures. In cadrul PUZ-ului studiat a fost solicitat avizul Apelor Romane.

Din punct de vedere al apararii impotriva inundatiilor, proiectul urmand a fii amplasat in intravilanul orasului Ocna Mures, conform Directivei Inundatii 2007/60/CE se verifica la inundatii pentru ipoteza de calcul cu probabilitate anuala de depasire a debitelor maxime de calcul de 1%.



Fig.1 Harti de hazard si risc la inundatii

Din studiul hartii de hazard si risc, aplicate benzi de inundabilitate 1%, rezulta ca locatia investitiei este **neinundabila**.

Beneficiarul a luat la cunoștința și a analizat amplasarea obiectivului în această zonă, asumându-și riscurile ce rezidă din inconvenientul amplasării în terasă, fără a avea nici un fel de pretenție din partea ADMINISTRATIEI NAȚIONALE APELE ROMANE în cazul producerii unor calamități naturale pe durata funcționării obiectivului.

Epurarea si preepurarea apelor uzate



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 278/2020

- apele uzate menajere care vor rezulta in urma investitiei vor fi deversate in retea de canalizare existenta in apropiere care se va extinde pana la amplasamentul studiat.

Depozitarea controlata a deseurilor

Prin Regulamentul de urbanism, investitorii vor fi obligati sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla, etc.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant).

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Suprafata spatii verzi asigurate vor fi CONF. HG.525/1996 ANEXA 6, aliniatul 6.2 (intre 2-5% din suprafata totala a terenului / zona reglementata)

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

Disfunctionalitatile din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin modernizarea strazilor cu trotuare si spatii verzi si strazi echipate corespunzator cu retele tehnico - edilitare.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin actualul Planul Urbanistic Zonal va fi reglementata :

schimbarea zonificarii terenului studiat din **LM2u SUBZONA DE LOCUIT PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN** in **SUBZONA CPs - SUBZONA COMERCIALA SI PRESTARI SERVICII** in vederea construirii unui centru comercial cu cladiri care vor avea regim de inaltime **P + Ep** (tip supermarket) precum si amenajarea incintei cu alei pietonale si auto, parcuri si spatii verzi, etc. 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

Numar parcuri propuse va fi de minim = 203

Planul urbanistic zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in Consiliul Local.



Intocmit de:
ARH. MIREA IULIAN

