



**URBANO** arhitect IASI  
birou proiectare



Denumirea investitiei:

**INTOCMIRE PUZ CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ ȘI ÎMPREJMUIRE,  
RACORDARE LA UTILITĂȚI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL,  
AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER SI MONTARE POST DE  
TRANSFORMARE, PRIN DEMOLARE MAGAZIN EXISTENT**  
Jud. Vaslui, Municipiul Barlad, Str. Cetatea de Pământ nr.1, Nr.Cad. 70132.

Beneficiar: **S.C. LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT S.C.S.**

Proiect nr. 550/ 2022  
Faza de proiectare unică: **STUDIU DE OPORTUNITATE**



**FOAIE DE GARDA**

Proiectant general:

J 22/ 350/2013  
Tel. / Fax : **0232. 26.66.08**

**URBANO arhitect S.R.L IAȘI**  
RO 31269085  
**urbano.arhitect@gmail.com**

Colectiv de elaborare  
**URBANO arhitect S.R.L. IAȘI**

**Arh. Paul PALAGHIA**  
**Arh. Ana PALAGHIA**  
**Diana CIUSTEA**  
**Arh. Ioan POSTOLACHE**

**URBANO arhitect S.R.L. IAȘI**  
Complex Grădinari,  
Str. Grădinari nr. 14,  
bl. F2-1, et. 1, stânga - IAȘI  
J 22/350/2013 RO 31269085  
Tel. / Fax: 0232- 26.66.08  
E-mail: urbano.arhitect@gmail.com

Proiect nr.: 550/ 2022  
Beneficiar: S.C. LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT S.C.S. ȘI  
Obiectiv: **INTOCMIRE PUZ CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE  
DE APĂ ȘI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂȚI, AMENAJARE  
PARCARE, AMENAJARE ACCES AUTO ȘI PIETONAL, AMPLASARE  
MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI MONTARE POST DE  
TRANSFORMARE, PRIN DEMOLARE MAGAZIN EXISTENT**  
Adresa: Jud. Vaslui, Municipiul Barlad, Str. Cetatea de Pământ nr.1, Nr.Cad. 70132.  
Faza: **Studiu de oportunitate**

## **BORDEROU GENERAL**

### **A. PIESE SCRISE**

- 1.1. Foaie de garda
- 1.2. Borderou general
- 1.3. Memoriu tehnic explicativ

### **B. PIESE DESENATE**

<b>Nr. planșa</b>	<b>Denumire</b>	<b>Scara</b>
0	Încadrare în zona	1/ 10000
1	Plan topografic cu zona de studiu	1/ 1000
2.	Concept propus	1/1000
2.1.	Mobilare urbana exemplicativa- plan parter	1/500
2.2.	Mobilare urbana exemplicativa- plan etaj	1/500
2.3.	Identificare monumente istorice- zona de protecție	
2.4.	Ilustrare urbanistica	

Întocmit,  
**Arh. Ana Palaghia**

**URBANO arhitect S.R.L. IAȘI**  
Complex Grădinari,  
Str. Grădinari nr. 14,  
bl. F2-1, et. 1, stânga - IAȘI  
J 22/350/2013 RO 31269085  
Tel. / Fax: 0232- 26.66.08  
E-mail: urbano.arhitect@gmail.com

Proiect nr.: 550/ 2022  
Beneficiar: **S.C. LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT S.C.S. ȘI**  
Obiectiv: **INTOCMIRE PUZ CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ ȘI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂȚI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES AUTO ȘI PIETONAL, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI MONTARE POST DE TRANSFORMARE, PRIN DEMOLARE MAGAZIN EXISTENT**  
Adresa: Jud. Vaslui, Municipiul Barlad, Str. Cetatea de Pământ nr.1, Nr.Cad. 70132.  
Faza: **Studiu de oportunitate**

## STUDIU DE OPORTUNITATE

---

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de identificare a obiectului de investitie

- Proiect: **INTOCMIRE PUZ CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ ȘI ÎMPREJMUIRE, RACORDARE LA UTILITĂȚI, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES AUTO ȘI PIETONAL, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI MONTARE POST DE TRANSFORMARE, PRIN DEMOLARE MAGAZIN EXISTENT**
- Amplasament: **Municipiul Barlad, Str. Cetatea de Pământ nr.1, Nr.Cad. 70132, jud. Vaslui**
- Beneficiar: **SC LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMENT S.C.S.**
- Faza de proiectare : **Studiu de Oportunitate**
- Nr. proiect : **550/ 2022**
- Data elaborării: **mai 2023**

#### 1.2. Baza proiectarii

Documentatiile care au stat la baza intocmirii prezentului studiu de oportunitate sunt urmatoarele:

- Tema de proiectare intocmita impreuna cu beneficiarul investitiei;
- Certificatul de urbanism nr. 86/ 23.02.2023 emis de catre Primaria Municipiului Barlad;
- Documentatia PUG Bârlad în vigoare, aprobată prin HCL nr. 17/ 30.01.2013;
- Extras ortofotoplan pentru zona studiata;
- Ridicare topografica preliminara;
- Date obținute în mod direct prin studiu de teren;
- Norme juridice cu incidență directă și indirectă asupra activității de urbanism.

### 2. PREZENTAREA INVESTITIEI

Scopul prezentului studiu de oportunitate este de fundamentare a inițierii Planului Urbanistic Zonal (PUZ) în vederea creării cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de construire unui centru comercial cu regim de înălțime P+1E, prin demolarea magazinului existent, cu regim de înălțime Parter. Prezentul Studiul de Oportunitate s-a întocmit în vederea elaborării unor reglementări integrate din punct de vedere urbanistic, respectiv în direcția dezvoltării și remodelării unei zone de dotari comerciale existente, care sa deserveasca zona de locuinte adiacenta, în acord cu specificul zonei de protecție a monumentelor istorice din vecinătatea imobilului.

În cadrul prezentului studiu de oportunitate sunt cuprinse posibilitățile de construire a unui imobil cu functiunea de supermarket cu regim de inaltime P+1E și functiuni conexe, pe terenul situat în partea centrală a intravilanului municipiului Barlad, Str. Cetatea de Pământ nr. 1, intersecție Str. Ștefan cel Mare cu Str. Col. Simionescu Sava, prin demolarea clădirii existente tip parter, cu functiunea de supermarket.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 86/ 23.02.2023 emis de către Primăria Municipiului Bârlad, în baza documentației de urbanism PUG nr. 3178/ 20.07.1995 , aprobată prin HCL nr. 17/ 30.01.2013, imobilul studiat se afla situat în UTR1, zona centrală, SUBZONA Z(LMu+ LI+ ISs) 1ta :

ZLMu1ta= ZONA REZIDENTIALA DE LOCUINTE MICI EXISTENTE PANA LA 3 NIVELURI CU CARACTER URBAN (u) în UTR1 ce intra în zona protejata a monumentelor si ansamblurilor de arhitectura (a) pentru care s-a instituit Interdicție de construire (t);

ZLI1ta=ZONA REZIDENTIALA INALTE (I) în UTR1 ce intra în zona protejata a monumentelor si ansamblurilor de arhitectura (a) pentru care s-a instituit Interdicție de construire (t);

ZISS1ta= ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, ALTE SERVICII (s) în UTR1 ce intra în zona protejata a monumentelor si ansamblurilor de arhitectura (a) pentru care s-a instituit Interdicție de construire (t).

Suprafața care face obiectul reglementării urbanistice PUZ este de 5147,00 mp și este reprezentată de imobilul având numărul cadastral 70132.

Se solicita in acest sens ridicarea interdicției temporare de construire aferentă zonei protejate a monumentelor istorice, respectiv derogarea de la prevederile urbanistice ale zonei reglementate prin Planul Urbanistic General, care consta in reconversia functionala a terenului studiat din subzona Z(LMu+ LI+ ISs) 1ta, în subzona ZISco- zona pentru instituții publice si servicii, zona pentru construcții comerciale.

Se solicita in acest sens urmatoarele:

(1) Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ:

Se propune ca suprafata studiata sa aiba suprafata de 28766,86 mp.

Se propune ca suprafata studiata prin intermediul PUZ sa fie delimitata de urmatoarele elemente:

- la nord-est – Strada Ștefan cel Mare (nr. Cad. 78453), limita cadastrala nordica a Bisericii Vovidenie, limita cadastrala nordica a parcelei identificata cu nr. Cad. 72224, limita cadastrala a Str. Simionescu Sava (nr.cad. 77742);
- la vest– Strada Cetatea de Pământ (nr. Cad. 78857), limita vestica a parcelei identificate cu nr. Cad. 73657;
- la sud – limita cadastrala a parcelelor identificate cu nr. Cad. 72826, 72824, 77631, 75564.

(2) Ridicarea interdicției temporare de construire si modificarea funcțiunii actuale a amplasamentului studiat în funcțiune comerciala;

(3) Modificarea regimului de aliniere reglementat anterior. Distanțe ale limitelor suprafetei edificabile fata de limitele de proprietate propuse:

- a. retragerea clădirilor fata de aliniament Str. Stefan cel Mare- 12,00 m;
- b. retragerea clădirilor fata de aliniament Str. Col. Simionescu Sava- 10,00 m;
- c. retragerea clădirilor fata de aliniament Str. Cetatea de Pamant-- 2,00 m.
- d. retragerea clădirilor fata de limita de proprietate pe latura sudica- 2,00 m.

(4) În vederea optimizării circulației carosabile din zona, se propune modificarea pe amplasamentul studiat a reglementarilor privind configurarea căilor de circulație:

- Creare acces carosabil clienți din Strada Col. Simionescu Sava (9,00 m lățime);
- Creare acces de aprovizionare si intervenție- din partea nord- estica a amplasamentului, din Str. Col. Simionescu Sava (9,00 m lățime);

(5) Indicatori urbanistici:

POT=85%

CUT= 1,5 ADC/ mp teren

Regim de înălțime P+1E515

Înălțime maxima la atic: +12,00 m de la CTN, măsurată de la cota cea mai înaltă a terenului natural.

Documentația include prevederi privind funcțiunea zonei, amplasarea construcțiilor pe parcele, indicii de constructibilitate, regimul de înălțime, organizarea circulațiilor carosabile si pietonale, organizarea accesurilor, a zonelor verzi, precum și evaluarea necesarului de utilitati.

În urma unor eventuale operațiuni de re poziționare și rectificare a imobilului PUZ se admite ca suprafețele să sufere mici actualizări, însă acestea nu vor fi de natură să modifice substanțial propunerile prezentei documentații.

## 2.1. Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat este situat in partea centrală a intravilanului municipiului Bârlad, Zona Centrala, pe partea sudica a Străzii Ștefan cel Mare, la intersecția acesteia cu Str. Col. Simionescu Sava, la o distanta de aproximativ 27,95 m fata de Pârâul Valea Seaca.

Se propune o **suprafata studiata cu suprafata de 28766,86 mp**, intervențiile urbanistice in zona se referă la funcțiunea zonei, amplasarea construcției pe parcele, indicatori urbanistici, regim de inaltime, reconfigurarea cailor de comunicație, astfel încât sa faciliteze relaționarea funcțiunii propuse cu cele existente.

In zona studiată, terenurile au funcțiune de comert și cai de comunicație.

**Se propune ca suprafata studiata prin intermediul PUZ** sa fie delimitata de urmatoarele elemente:

- la nord-est – Strada Ștefan cel Mare (nr. Cad. 78453), limita cadastrala nordica a Bisericii Vovidenie, limita cadastrala nordica a parcelei identificata cu nr. Cad. 72224, limita cadastrala a Str. Simionescu Sava (nr.cad. 77742);
- la vest– Strada Cetatea de Pământ (nr. Cad. 78857), limita vestica a parcelei identificate cu nr. Cad. 73657;
- la sud – limita cadastrala a parcelelor identificate cu nr. Cad. 72826, 72824, 77631, 75564.

**Zona ce a generat PUZ** are suprafata totala de **5147,00 mp**, intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea categoriei funcționale a parcelei identificate cu nr. cad. 70132.

## 2.2. Incadrarea în documentații elaborate anterior

Conform Certificatului de urbanism nr. 190/ 01.04.2022 eliberat de Primăria Municipiului Bârlad, terenul studiat prin PUZ se incadreaza, conform PUG Bârlad la data prezentei, in unitatea teritoriala UTR1, Zona Centrală, **SUBZONA Z(LMu+ LI+ ISs) 1ta** :

ZLMu1ta= ZONA REZIDENTIALA DE LOCUINTE MICI PANA LA 3 NIVELURI CU CARACTER URBAN (u) în UTR1 ce intra în zona protejata a monumentelor si ansamblurilor de arhitectura (a) pentru care s-a instituit Interdicție de construire (t);

ZLI1ta=ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI INALTE (I) în UTR1 ce intra în zona protejata a monumentelor si ansamblurilor de arhitectura (a) pentru care s-a instituit Interdicție de construire (t);

ZISs1ta= ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, ALTE SERVICII (s) în UTR1 ce intra în zona protejata a monumentelor si ansamblurilor de arhitectura (a) pentru care s-a instituit Interdicție de construire (t).

ZONA CENTRALA

SUBZONE FUNCTIONALE:

ZLM- ZONA REZIDENTIALA DE LOCUINTE MICI PANA LA 3 NIVELURI

ZLI- ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI INALTE

ZIS- ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

Funcțiunea dominantă este data de institutii publice si servicii, având caracter predominant administrativ si comercial.

Zona centrală este compusă din:

- Locuințe existente si propuse de tip urban în cadrul subzonelor ZLMu1;
- Locuințe existente si propuse în clădiri mai mult de 3 niveluri în cadrul subzonei ZLI;
- Institutii publice si servicii existente si propuse în cadrul subzonelor ZIS1;
- Unități industriale existente în cadrul subzonei ZI1;
- Parcuri publice existente în cadrul subzonei ZP1;
- Cai de comunicație rutiere existente si propuse în cadrul subzonei ZCr.
- Articolul 3 – FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE

Funcțiuni complementare admise ale zonei sunt rețele tehnico-edilitare si construcții aferente.

Utilizări permise:

- administrație publica;
- Asistența socială;
- Unități financiar- bancare;
- Comerț si alimentație publica;
- Obiective ale poliției, jandarmeriei;
- Învățământ, cultura, culte;
- Agreement, inclusiv spații publice plantate;
- Locuire si funcțiuni complementare;
- Staționarea autovehiculelor în spații publice special amenajate;
- Rețele tehnico-edilitare si construcții aferente.

Utilizări permise cu condiții

Pentru zonele construite protejate stabilite prin PUG, în conformitate cu Ordonanța HG nr. 27/26.08.1992 sia Legii 11/1994 marcate pe planul UTR1, este necesară obținerea unor avize sau acorduri în condițiile specificate de către RGU si în conformitate cu pot.4.5 al prezentului RLU. În vederea stabilirii ariilor protejate pentru fiecare monument aflat în zona, odată cu elaborarea PUZ-ului zona centrală va fi realizată si aceasta delimitare pe baza unei analize morfologice detaliate.

- În zonele care cuprind monumente de arhitectura, dar care nu fac parte din teritoriu care va face obiectul PUZ-ului, pana la elaborarea studiilor de specialitate privind stabilirea zonelor de protecție, se vor obține avizele necesare, conform RGU, pentru toate construcțiile ce se vor realiza în interiorul limitei marcate pe planșă nr.4 Reglementari 2.

În subzona ZI1 nu se admite realizarea unor construcții cu funcțiune de producție sau depozitare, în cadrul acestei subzona se pot autoriza numai reparații curente si amenajări la construcțiile existente.

Interdicții temporare s-au stabilit pe toată zona hasurata în planul UTR1 pe o perioada de 2 ani pana la elaborarea si aprobarea PUZ-ului pentru zona centrală.

- In toate subzonele

Z(LM.u.+LI+IS.s.)p.t.a.b.

Z(LM.u.+LI+IS.s.)p.1.t.b.

Z(LM.u.+LI+IS.s.)p.1.t.a.

Z(LM.u.+LI+IS.s.)p.1.t.

ZIS.i.1.t.a.

ZIS.ct.1.t.a.

ZLM.u.1.t.a.

ZLI.1.t.a.

ZTE.1.t.

ZIS.s.1.t.a.

Z(LI+ISco)1.t.a.

Realizarea construcțiilor, arterelor de circulație noi sau modernizarea celor existente se va realiza pe baza prevederilor planului urbanistic zonal ce va fi elaborat.

#### Interdicții permanente

Sunt interzise activități de comerț sau prestări servicii desfășurate în construcții provizorii amplasate pe domeniul public sau pe cel aflat în administrarea Consiliului local.

#### CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

##### ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

Având în vedere densitatea construcțiilor destinate instituțiilor publice în zona centrală, la autorizarea construcțiilor se va tine seama, pe cât posibil, de prederile art.17 din RGU (anexa 3).

##### AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT:

-In cadrul PUZ-ului ce urmează sa fie elaborat pentru întreaga zona centrală se vor respecta prevederile art.23 din RGU, cat si concluziile analizei morfologice ce va fundamenta PUZ.

##### AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

-Idem art.9 de la pct. IV.1, cu referire la art. 24 din RGU.

##### ACCESE CAROSABILE:

-Idem art.9 de la pct. IV.1, cu referire la art. 25 din RGU.

##### ACCESE PIETONALE:

-Idem art.9 de la pct. IV.1, cu referire la art. 26 din RGU.

-La realizarea PUZ-ului de zona centrală se va tine seama de propunerea studiului de circulație de a extinde străzile: N. Bălcescu, Procopiu, Primăverii, Prutului, Transilvaniei la 4 benzi de circulație, precum si de PUZ-ul aprobat pentru străzile Republicii, M.Sadoveanu, Paloda, Popa, Sapcă, Sahia si planșă nr. 5 cai de comunicație si transport din cadrul PUG.

##### RACORDAREA LA REțele TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

Se vor respecta prevederile art.27 din RGU.

##### REALIZAREA DE REțele TEHNICO-EDILITARE :

Se vor respecta prevederile art.28 din RGU.

##### PARCELAREA :

Se vor respecta prevederile art. 30 din RGU, exceptie făcând PUZ-ul de zona centrală ce va fi elaborat si va stabili regulile în urma analizei morfologice, ținând seama de anexele 1-6 din RGU.

##### INALTIMEA CONSTRUCTIILOR :

Idem art. 15 de la pct. IV.1, cu referire la art. 31 din RGU.

##### ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR :

Idem art. 15 de la pct. IV.1, cu referire la art. 32 din RGU.

Se va tine seama de următoarele recomandări:

- noile construcții vor trebui sa se subordoneze caracterului reprezentativ al zonei si sa se armonizeze cu construcțiile învecinate;
- Se interzice construirea în stiluri si imitații artistice străine zonei de Rezervație, precum si utilizarea materialelor pentru clădiri provizorii
- În cazul intervențiilor la clădiri existente, se va impune realizarea unor relievee desfășurări sugestive, iar în cazul schimbării volumetrie, si a unor Secțiuni perpendiculare pe strada, desfasurarile vor cuprinde întregul tronson al străzii (sau cel puțin în raza de 100 m a monumentelor istorice)în care se înscrie clădirea modificata;
- La construcția unor clădiri noi, se va urmări respectarea si pastrarea caracterului arhitectural al zonei. Se va recomanda utilizarea la fațade a materialelor folosite la clădirile reprezentative existente.
- Pentru fațade comerciale, se va permite folosirea materialelor specifice arhitecturii moderne (Tâmplarii, sticla), unsa în celor care se vor armoniza cu restul clădirii, se interzic firmele care depășesc nivelul parterului, modificând proporțiile etajelor.
- Aspectul si detaliile pentru firme si mobilier stradal se vor stabili printr-un proiect care sa privească zona în ansamblul ei.

##### PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI :

Cu excepția subzonei ZIS.1, unde vor fi respectate valorile prevăzute pentru zone centrale de art.15 si Anexa 2 din RGU, pe parcelele aflate în cadrul UTR 1, în care se vor realiza construcții aparținând altor zone funcționale, se va respecta POT-ul specific zonei.

##### PARCAJE :

Se vor respecta prevederile art. 33 din RGU.

##### SPATII VERZI :

Se vor respecta prevederile art. 34 si Anexa 6 din RGU.

##### IMPREJMUIRI :

Se vor respecta prevederile art. 35.

### **2.3. Caracteristici teren care a generat PUZ:**

Amplasamentul are în prezent categoria de folosință curti constructii si este construit.

Pe amplasament exista clădirea Corp C1- nr. cad. 70132- C1, funcțiunea de supermarket si corp C2- nr. Cad. 70132- C2, funcțiunea de construcții anexa, pentru care a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 190/01.04.2022, clădire care se va demola.

Din punct de vedere dimensional, aceasta parcela este construibilă.

Terenul studiat prin prezentul proiect este relativ plat, conform ridicării topografice efectuate.

Situația cadastrală a terenului studiat este următoarea:

Nr.	Nr. Cad.	Suprafață (mp)	Proprietar	Categorie
1	70132	<b>5147,00</b>	SC Lidl Imobiliare România Management SCS	Cc
2.	70132-C1	1392,00	SC Lidl Imobiliare România Management SCS	Cc- supermarket
3.	70132-C2	9,00	SC Lidl Imobiliare România Management SCS	Cc- construcții anexa
3	<b>TOTAL</b>	<b>5147,00</b>		

### (1) Vecinatati

Vecinătăți existente teren ce a generat PUZ:

- la nord- Strada Ștefan cel Mare (nr. Cad. 78453);
- est – Strada Col. Simionescu Sava (nr.cad. 77742);
- la vest– Strada Cetatea de Pământ (nr. Cad. 78857)
- la sud – Parcare Consiliul Local Bârlad- (nr. Cad. 77631)

Conform situației existente, regimul de aliniere actual este următorul:

- la nord- 45,55 m- Strada Ștefan cel Mare (nr. Cad. 78453);
- est – 2,57 m- Strada Col. Simionescu Sava (nr.cad. 77742);
- la vest– 2,41 m- Strada Cetatea de Pământ (nr. Cad. 78857)
- la sud – 0,32 m fata de limita de proprietate nr. Cad. 7763

### (2) Ocuparea terenurilor

Zona PUZ este construită și amenajată, iar categoria de folosință a imobilului este curți- construcții situat în intravilan. Operațiunile cadastrale de rectificare a limitelor cadastrale nu vor afecta documentația de urbanism PUZ, aceasta aplicându-se asupra întregului imobil.

La momentul elaborării prezentului studiu, terenul este construit pe o suprafață de circa 27% din suprafața zonei PUZ, conform extraselor de carte funciara, însă se observă discrepanțe cu situația existentă în realitate și este necesară clarificarea în vederea unei imagini reale asupra situației din teren. Aceste clarificări se pot realiza și pe parcursul derulării PUZ, întrucât nu sunt elemente care să impiezeze asupra conceperii reglementărilor urbanistice, ocazie cu care se vor corela și îndrepta cele două realități, respectiv cea din teren cu cea înscrisă în acte.

În cazul în care, pe parcurs, imobilul PUZ va beneficia de actualizarea informațiilor tehnice cadastrale, este posibil ca suprafețele rezultate să sufere mici schimbări față de momentul solicitării certificatului de urbanism, însă acestea nu sunt impedimente în derularea proiectului, întrucât actele emise fac trimitere la numerele cadastrale și numerele cărților funciare în vigoare la momentul respectiv al căror proces de actualizare va fi consemnat în istoricul acestora, conform legislației în vigoare.

### (3) Regim juridic

Terenul proprietate SC LIDL IMOBILIARE ROMANIA MANAGEMNT SCS are o suprafața totală de 5147,00 mp și cuprinde parcela identificată cu NC70132, conform extraselor cadastrale și actelor de proprietate.

### (4) Circulația

Circulația auto majoră este în prezent asigurată de următoarele drumuri:

- categoria II – DN24 (șos. Tecuciuului, b-dul Republicii), Gral Vasile Milea, b-dul Primăverii, Colonel Simionescu Sava, str. Paloda, str. Ștefan cel Mare, str. Popa Șapcă;
- categoria III – DN 24D (str. Palermo), DJ243, DJ243B, bdul 1 Decembrie 1918.

Circulația de tranzit se desfășoară pe bdul Republicii (E581). Traficul greu local se desfășoară pe strazile funcționale, care aparțin rețelei secundare.

Conform datelor de trafic la nivelul municipiului Bârlad, intensitatea traficului pe Str. Colonel Simionescu Sava este intens.



Circulația carosabilă în zonă se desfășoară pe artere principale ale municipiului, pe direcția est- vest, pe Str. Ștefan cel Mare (categoria II- lățime 20,00 m), Strada Col. Simionescu Sava (categ.II- lățime 20,00 m), respectiv pe Str. Cetatea de Pământ (categoria III- lățime 11,00 m).

În prezent, terenul studiat are acces carosabil direct din Str. Ștefan cel Mare (intrare-iesire, acces aprovizionare, latime= 10,20 m) și din Str. Col. Simionescu Sava (intrare-iesire, acces aprovizionare, latime= 10,20 m).

Suprafața acces auto existent Str. Ștefan cel Mare = 42,08 mp.

Suprafața acces auto existent Str. Col. Simionescu Sava = 57,17 mp.

#### (5) Echiparea edilitara

Zona dispune de utilitățile necesare deservirii imobilului ce face obiectul prezentului P.U.Z.

Fiind o zonă în care se desfășoară activități în mod curent, pe domeniul public există rețelele tehnico edilitare necesare unei bune funcționări a acestora (rețele de alimentare cu apă, de canalizare, de alimentare cu energie electrică supraterană și subterană, de alimentare cu gaze de joasă presiune și de telefonizare). Astfel, noua investiție se va racorda la rețelele existente în zonă, iar echipamentele edilitare se vor dimensiona în conformitate cu specificul viitoarei activități.

Cladirea existentă este racordată la rețele edilitare (apa-canal, electric, telecomunicații).

#### (6) Indicatori fizici existenți

- **Suprafață teren ce a generat PUZ** **5147,00 mp**
- Arie construită la sol C1 conform acte (magazin): 1392,00 mp
- Arie construită la sol C1 conform măsurători (magazin): 1433,50 mp
- Arie construită la sol 2 (anexa): 9,00 mp
- Total Arie construită la sol: 1.442,50 mp
- Total Arie desfasurata: 1.442,50mp
- **Numar locuri de parcare:** **87**
- **Regim de inaltime:** **Parter**
- **H MAXIM:** **6,50 m**
- P.O.T. (procentul de ocupare al terenului ) = AC/ST = 28%;
- C.U.T. (coeficientul de utilizare al terenului) = 0,28 ADC/mp Teren.
- Clasa de importanta a constructiei este clasa III ( normala).
- Categoria de importanta este "constructii de importanta normala" , categoria "C"
- Gradul de rezistență la foc II - RISC MARE DE INCENDIU
- **POT maxim admis conform PUG=80%** (conform art. 2.1.1. anexa 2 RGU)

#### (7) Amplasare fata de zone construite protejate

Terenul studiat nu se află cuprins în Lista Monumentelor Istorice- publicată în M.Of. al României Partea I, nr. 113 bis/ 15.II. 2016 în.Conform datelor cuprinse în Repertoriului Arheologic Național, terenul nu este inclus într-un sit arheologic, în legătură cu acestea nu există potențial arheologic și nici potențial sau patrimoniu arheologic cunoscut, cercetat sau reperat.

Terenul studiat se află la mai puțin de 100 m față de imobilele/ siturile aflate în intravilan, în zona protejată a monumentelor istorice.

Prin prezenta documentatie se urmareste determinarea conditiilor de stabilire a modului de organizare arhitectural-urbanistica a parcelei cadastrale nr. 70132 aflata in raza de protectie a monumentelor istorice de clasa B si ridicarea interdicției temporare de construire.

Mentionam faptul ca in momentul elaborarii prezentului studiu, nu sunt definite zonele de protectie a monumentelor istorice, conform legislatiei in vigoare. Până la delimitarea prin studii de specialitate a zonelor de protecție a valorilor de patrimoniu cultural, prevăzute în anexa nr. III, în condițiile art. 5 alin. (2), Legea nr.5/ 2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national- Sectiunea a III a- zone protejate-se instituie zone de protecție a monumentelor istorice, de 100 metri în municipii.

Lista monumente istorice:

Nr.	Cod LMI	Cod RAN	Denumire	Adresa	Datare	Distanța fata de amplasament (m)
1	VS-II-m-B-06760	161801.09	Biserica cu hramul "Vovidenia" și "Cuvioasa Paraschiva" de la Bârlad	Str. Ștefan cel Mare, nr. 1	Epoca modernă (sec. XIX)-1826	44,50
2	VS-II-m-B-06744	161801.05	Biserica cu hramul "Sf. Ilie" de la Bârlad	Str. Paloda, nr. 14	Epoca modernă (sec. XIX) 1859-1869	88,60

### **(8) Amplasarea față de cursurile de apă**

Amplasamentul PUZ se învecinează cu pârâul Valea Seaca, afluent al râului Bârlad, la o distanță de aproximativ 27,00 m est față de zona PUZ. Lucrările propuse nu se construiesc pe ape, maluri sau albiu, nu au legătură cu apele, malurile sau albiile acestora și, prin acestea, nici direct și nici indirect, nu se produc modificări temporare sau definitive asupra calității apelor ori regimului de curgere a acestora, drept pentru care lucrarea de față nu se supune dispozițiilor Legii Apelor nr. 107/1996.

### **(9) Amplasarea față de siturile Natura2000**

Cel mai apropiat perimetru Natura2000 este ROSCI0360- Raul Barlad între Zorleni si Gura Garbavotului, situat la aproximativ 1 km sud-est față de zona PUZ, drept pentru care nu există impact asupra acesteia.

### **(10) Amplasarea față de infrastructura și căile feroviare publice**

Zona PUZ nu intră sub incidența zonei de siguranță sau de protecție a infrastructurii feroviare publice.

### **(11) Amplasarea față de zone de protecție sau de siguranță**

Conform PUG și CU, zona PUZ nu se mai află în alte zone de protecție sau de siguranță (sanitară, tehnologică, edilitară, etc.).

Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Documentația de urbanism înaintată propune valorificarea unei zone comerciale existente, prin construirea unui imobil cu destinația de centru comercial, prin demolarea clădirii existente. Având în vedere ca în imobilul propus se vor comercializa produse alimentare/non-alimentare, specificul activităților prestate în imobil va fi de natură să nu producă riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice, iritante și altele asemenea.

## **3. OPERATIUNI PROPUSE**

Pentru stabilirea condițiilor urbanistice necesare pentru implementarea în zona a investiției propuse, se impune a se întocmi un Plan Urbanistic Zonal pentru suprafață reglementată de 5147,00 mp, care să permită ridicarea interdicției temporare de construire și modificarea funcțiunii existente Z(LM.u.+LI+IS.s.)1.t.a. în funcțiune comercială ZIS.co., în baza unui aviz de oportunitate.

Potrivit Art. 32 alin.2 din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prin întocmirea PUZ se stabilesc următoarele:

- a) Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal;
- b) Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- c) Indicatorii urbanistici- limite minime și maxime;
- d) Dotările de interes publice necesare, asigurarea accesoriilor, parcajelor, utilităților
- e) Capacitatea de transport admisă.

Pe terenul studiat, având suprafață totală de 5147,00 mp, se propune construirea unui imobil cu funcțiunea de centru comercial și de funcțiuni conexe, respectiv amenajarea de platforme pentru parcaje auto și amplasare panouri publicitare, echipamente tehnico- edilitare, prin demolarea imobilului existent, având funcțiunea de supermarket.

Se propun următoarele operațiuni:

1. Schimbarea funcțiunii existente Z(LM.u.+LI+IS.s.)1.t.a. în funcțiune comercială (ZIS.co.- construcții comerciale) și ridicarea interdicției de construire;
2. Funcțiune propusă: ZIS.co- zona pentru instituții publice și servicii/ construcții comerciale
3. Regimul de aliniere:
  - a. retragerea clădirilor față de aliniament Str. Stefan cel Mare- 12,00 m;
  - b. retragerea clădirilor față de aliniament Str. Col. Simionescu Sava- 10,00 m;
  - c. retragerea clădirilor față de aliniament Str. Cetatea de Pamant-- 2,00 m.
  - d. retragerea clădirilor față de limita de proprietate pe latura sudică- 2,00 m.
4. Indicatori urbanistici:
  - a. POT maxim admis=85%, CUT maxim admis=1,5
  - b. Regim de înălțime: maxim P+1E
  - c. Înălțime maximă: +12,00 m
  - d. Înălțimea maximă a mijloacelor publicitare de +6,00 m.
5. Acces carosabil clienți din Str. Colonel Simionescu Sava (lățime 9,00 m)
6. Acces carosabil aprovizionare și intervenție din partea nord-estică a amplasamentului, din Str. Col. Simionescu Sava (lățime 9,00 m);
7. Acces pietonal din Str. Ștefan cel Mare și Str. Colonel Simionescu Sava;
8. Asigurarea spațiilor verzi private, în incintă, minim 2%- maxim 5% din totalul suprafeței terenului ce a generat PUZ;
9. Înălțime împrejmuire: +2,20 m.
10. Înălțime maximă mijloace publicitare: 6,00 m.

*Modificările prevăzute de PUZ vor face referire la zonificarea funcțională, funcțiunea dominantă, amplasarea clădirii față de aliniament, amplasarea clădirii față de limitele laterale și posterioare, indicatori*

urbanistici POT, CUT configurare accesuri carosabile si pietonale.

Prezentul studiu privind oportunitatea investiției nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile în afara celui menționat în Certificatul de urbanism.

Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată și care nu fac obiectul Certificatul de urbanism se vor aplica prevederile urbanistice în vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare.

Prevederile prezentei propuneri aplicabile la nivelul parcelei cadastrale contribuie la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

Prin eliberarea Certificatului de Urbanism, Primaria Municipiului Barlad si-a exprimat vointa de a se analiza zona prin intermediul unei documentatii de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) si de a organiza urbanistic pentru rezolvarea necesitatilor.

Documentatia P.U.Z. își propune să circumscrie soluțiile locale, proprii amplasamentului și zonei, coordonatelor temei și prevederilor PUG-ului și să identifice acele elemente urbanistice ce trebuiesc modificate în sprijinul realizării investiției și care, să constituie pași înainte pentru evoluția zonei.

Primaria Municipiului Bârlad, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010 privind informarea și consultarea publicului facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

#### 4. INDICATORI PROPUȘI

Se propune suprafața zonei studiate de 28766,86 mp, din care suprafață de teren reglementată este de 5147,00 mp.

Se propun următorii indicatori:

POTmaxim=85%,

CUT max= 1,5 mp ADC/mp Teren

Regim de înălțime maxim admis= P+1E

Înălțime maxima=+12,00 m;

Parcaje la sol, in incinta: 1 loc de parcare/40 mp SCD comert

Procent de ocupare a terenului cu spatii verzi maxim= 5%

BILANT TERITORIAL REGLEMENTARI				
Criteriu	Existent (PUG)		Propus (PUZ)	
	mp	%	mp	%
UTR/ Funcțiune dominantă	Z(LM.u.+LI+IS.s.)1.t.a.		ZIS.1.co	
Suprafata teren reglementat prin PUZ	5147,00	100	5147,00	100
Spații verzi plantate maxim	5 %		5%	
Numar locuri de parcare	1loc/ 40mp ADC		1loc/ 40mp ADC	
POT maxim	80%		85 %	
CUT maxim	-		1,5	
Rh maxim	-		P+1E	
Înălțime maxima	-		+12,00 m	
Inălțime maxima mijloace publicitare	-		+6,00 m	

#### Nota:

**Menționăm ca în bilanțul teritorial teren investiție (nr. Cad. 70132) indicatorii urbanistici propusi sunt calculati pentru propunerea de concept prezentata. Mobilarea urbanistica propusa este strict cu titlu ilustrativ, urmand a fi integrată în reglementarile PUZ referitor la valorile maxim admise POT, CUT, regim de inaltime maxim, precum si raportat la regimul de aliniere propus..**

Suprafata edificabila nu reprezinta suprafata la sol a cladirii propuse a se realiza, ci limitele in care trebuie sa se inscrie cladirea, cu respectarea indicatorului POT admis.

În afara suprafeței edificabile pot fi amenajate: cai de circulație, locuri de parcare platforme acoperite sau neacoperite, construcții și echipamente tehnice (grup de pompare, subteran rezerva intangibilă subteran, bazin de retenție subteran) posturi trafo, puncte de bransament/ conexiune, mijloace publicitare (totemuri, piloni de reclama, steaguri).

<b>BILANT TERITORIAL MOBILARE EXEMPLICATIVA</b>				
Zona studiată propunere		28766,86 mp		
Zona reglementată prin PUZ		5147,00 mp		
Criteriu		Reglementări în vigoare conform PUG Bârlad		Reglementări admise prin PUZ
UTR		Z(LM.u.+LI+IS.s.)1.t.a.		ZIS. 1.co.
Suprafață de teren ce a generat PUZ		5147,00 mp	100%	5147,00 mp 100%
Arie construită la sol centru comercial mobilare		1442,50 mp	28%	2520 48,96%
Arie maximă construită la sol		-	-	4374,95mp 85%
Arie desfășurată		1442,50 mp	-	5040,00 mp -
Suprafața minimă circulației carosabile, pietonale și alte amenajări		-	-	514,7 10%
Suprafața minimă spații verzi private amenajate în incintă	maxim	-	-	2573,50 mp 5%
	mobilare	-	-	655 12,73 %
Regim înălțime		-		P+1E
Înălțime maximă		-		+12,00
Număr locuri de parcare maxim		1loc/ 40 mpADC		1loc/ 40 mpADC
Număr locuri de parcare mobilare		87		109
<b>POT maxim admis</b>		<b>80 %</b>		<b>85%</b>
<b>CUT maxim admis</b>		<b>-</b>		<b>1,5 ADC/ mp teren</b>

## **5. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/ OPERATIUNI PROPUSE IN ZONA**

### **Organizarea circulației**

#### **Accesuri carosabile**

Se propune un acces carosabil clienți și personal (intrare/ ieșire) cu lățimea de 9,00 m din Strada Colonel Simionescu, cu pastrarea poziției trecerii de pietoni actuale.

Se propune ca accesul de aprovizionare și intervenție să se realizeze din Strada Colonel Simionescu Sava, soluție motivată de faptul că aprovizionarea cu marfa se va desfășura exclusiv dimineața, înaintea orei de deschidere a magazinului. Accesul carosabil aprovizionare va avea o lățime de 9,00 m.

Capacitatea de transport admisă a arterelor din zona de studiu este pentru transport auto de peste 3,5 t, cu orar prestabilit.

Gabaritele căilor de circulații auto în incintă variază între 7 m și 9 m lățime, dimensiuni adecvate unei bune organizări și desfășurări a circulațiilor, transporturilor și parcajelor. Acestea se vor defini definitiv la faza de documentație tehnică, ulterior aprobării PUZ.

Cale de aprovizionare cu marfă:

Greutate maximă admisă = 40 tone

Lungime maximă admisă = 20

Accesuri pietonale

Se propun accesuri pietonale din Str. Ștefan cel Mare și din Str. Colonel Simionescu.

### **Stationarea autovehiculelor**

Parcarea și stationarea autovehiculelor se permite numai în interiorul incintei, în afara circulațiilor publice.

Se propune, conform Anexei nr. 5 RGU, pentru construcții comerciale- 1 loc de parcare la 40.00 mp suprafața construită desfășurată pentru complexuri comerciale de peste 2000,00 mp, la care se vor adăuga spații de parcare a vehiculelor angajaților.

Parcajele vor fi amenajate pe un sistem rutier realizat din asfalt și vor fi marcate, semnalizate și dimensionate în conformitate cu legislația în vigoare. Parcajele vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare, raportat la suprafața de vânzare și a spațiilor publice aferente zonei comerciale.

Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute de normativ.

Se propune un număr total de 111 locuri de parcare, din care 5 locuri de parcare pentru angajați, 2 locuri de parcare vor fi destinate persoanelor cu dizabilități și 2 locuri de parcare pentru „mama și copilul”, 2 locuri de parcare pentru mașini electrice.

Accesul în incintă nu va influența fluxul auto și pietonal existent în zona.

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

Construcția va avea un volum simplu, de factură modernă și va exprima caracterul programului. Construcția propusă va avea regim de înălțime P+1E și va trebui să se subordoneze caracterului reprezentativ al zonei și să se armonizeze cu construcțiile învecinate:

- regim de aliniere raportat la construcții existente pe Str. Ștefan cel Mare, volumul propus se va amplasa retras față de aliniamentul străzii Ștefan cel Mare, respectând tipologia alinierii generată de clădirile imediat învecinate;
- raportul plin-gol în raport cu monumentele istorice- Biserica Vovidenia și Biserica Sf. Ilie;
- amplasarea echipamentelor edilitare/ anexelor supraterane se va realiza către str. Cetatea de Pământ și către proprietatea sudică- NC77631.

Sistematizarea verticală

Datorită naturii terenului, nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală speciale, asadar se va urmări:

- o bună scurgere a apelor de suprafață;
- un ansamblu coerent de alei carosabile și pietonale, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de maximă eficiență și estetică.

### **Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcției propuse**

Pentru varianta de concept prezentată, construcția va avea un regim de înălțime P+1E (cu înălțimea maximă de +12.00 m) și va fi amplasată în partea vestică a amplasamentului, cu latura scurtă perpendiculară pe Str. Ștefan cel Mare, urmărind regimul de aliniere existent, reper aliniere strada Ștefan cel Mare- imobil NC73657.

Distanțele ale limitelor suprafeței edificabile față de limitele de proprietate sunt dictate de:

- la nord- 12,00 m- Strada Ștefan cel Mare (nr. Cad. 78453);
- est – 10,00 m- Strada Col. Simionescu Sava (nr.cad. 77742);
- la vest– 2,00 m- Strada Cetatea de Pământ (nr. Cad. 78857)
- la sud – 2,00 m față de limita de proprietate nr. Cad. 77631

Imobilul propus va avea funcțiunea de spațiu comercial, cu vânzare produse alimentare, ambalate și preambalate și produse nealimentare. Toate produsele comercializate sunt ambalate și preambalate, nu există producție, nu se tranșează și nu se prepară niciun fel de alimente. Se vor comercializa produse de panificație semipreparate pregătite în cuptoare electrice.

Clădirea comercială propusă va fi o construcție de tip hală, realizate din stâlpi și grinzi de beton armat, cu închideri vitrate combinate cu închideri opace din zidărie de cărămidă cu goluri verticale/BCA și/ sau panouri metalice termoizolante. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Învelitoarea construcției va fi de tip terasă sau șarpantă.

Nivelul ridicat al finisajelor construcției, amenajările exterioare, parcajele și spațiile verzi propuse pe amplasament vor îmbunătăți caracterul general al zonei, atât din punct de vedere arhitectural, urbanistic, cât și funcțional.

Se precizează faptul că aprovizionarea se va realiza în partea vestică a amplasamentului, unde este amplasată rampa de încărcare.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P 118/ 1998. Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje, etc.

### **Amplasarea mijloacelor publicitare**

Amplasarea mijloacelor publicitare (piloni de reclama, totem, panouri publicitare, panouri directoare și direcționale, precum și a tuturor elementelor de publicitate) va respecta prevederile Legii nr. 185/ 2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate și nu va afecta semnalizarea existentă în zona. Mijloacele publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/ sau pietonală, ori accesul pietonal și/ sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietate.

H maxim mijloace publicitare=+6,00 m.

#### **Spații verzi**

Realizarea de suprafețe verzi și plantate se va realiza cu respectarea unor suprafețe prevăzute pentru clădiri comerciale, în suprafață de variind între 2-5% din suprafață totală a terenului, conform HGR 525/1996, anexa 6, punct 6.6.

#### **Imprejmuiri**

Imprejmuirile spre limitele laterale și posterioare pot fi opace/ transparente, cu înălțimea maximă de 2,20 m. Se propune interzicerea vopsirii acestora în culori stridente și strălucitoare a imprejmuirilor.

#### **Condiții de echipare edilitară și impactul asupra rețelelor existente în zonă**

Amplasamentul studiat are posibilitate de racordare la toate rețelele edilitare din zonă. Asigurarea cu utilitățile menționate va fi rezolvată prin bransamente – racorduri la rețelele publice ale orașului.

Pentru toate bransamentele se va ține seama de condițiile și precauțiile impuse de structura geotehnică a terenului și de nivelul apelor freatice.

Imobilul propus prin proiect va fi echipat cu instalații termice, sanitare, electrice interioare, rețea de canalizare exterioară și rețea electrică în incintă, instalații care nu au un impact negativ asupra rețelelor edilitare existente în zonă. Apele meteorice ce provin din ploii sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirii vor fi evacuate către rețeaua de canalizare exterioară, direct, fără a fi necesară o preepurare.

Apele pluviale de pe suprafața parcajelor necesită o preepurare și vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere și trecute printr-un separator de hidrocarburi și apoi deversate în rețeaua exterioară de canalizare.

Amplasarea grupului de pompare și a rezervei intangibile se va realiza subteran.

Lucrările prevăzute în prezentul proiect nu constituie surse de poluare a apei, aerului și solului și nu sunt generatoare de noxe.

După terminarea lucrărilor se vor evacua toate materialele ramase, se vor dezafecta terenurile și platformele de lucru ocupate de constructor.

Racordarea la utilități se va realiza în baza avizelor obținute prin grija beneficiarului.

#### **Depozitare controlată a deșeurilor**

Se propune în amenajarea incintei, pe latura estică, lângă rampa de andocare, spre Str. Cetatea de Pământ, a platformelor pentru păstrarea pubelelor destinate colectării și depozitării deșeurilor, presortate pe categorii, în vederea valorificării prin societăți abilitate. Deșeurile inerte rezultate din activitatea de construcții, vor fi depozitate separate și vor fi transportate la depozitul controlat cel mai apropiat de locație.

### **3.8. Circulația juridică a terenurilor. Obiective de utilitate publică**

Zona PUZ este în proprietatea privată a persoanelor juridice și nu sunt necesare operațiuni privind schimbarea regimului juridic (din proprietate privată în domeniu public sau viceversa). În vederea realizării investiției vor fi necesare operațiuni cadastrale (repoziționări, rectificări) care se vor realiza ulterior aprobării sau concomitent cu elaborarea PUZ.

Nu se propun obiective de utilitate publică pe teren astfel cum acestea sunt definite conform Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

PUZ se va aplica exclusiv asupra suprafeței necesare reglementării urbanistice PUZ. Documentația PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile în afara celor menționate în CU care a stat la baza întocmirii PUZ. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată și care nu fac obiectul CU se vor aplica prevederile urbanistice în vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare.

În vederea realizării căilor de acces pe parcelă sunt necesare următoarele măsuri:

- reamenajarea în afara proprietății a accesurilor auto și pietonale din Str. Colonel Simionescu Sava;
- Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

#### **ALTE DATE**

**CATEGORIA "C" DE IMPORTANȚĂ** (conform HGR nr. 766/1997, Legea nr.10/1995, ordin M.L.P.A.T. 31/N/1995)

**CLASA " III " DE IMPORTANȚĂ** (conform P100-1 / 2006 și STAS 10100/0-75)

**GRADUL II DE REZISTENȚĂ LA FOC, RISC MIJLOCIU DE INCENDIU**

## **6. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICO- SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII**

Investitorul a ales această locație din mai multe considerente:

- Accesibilitate;
- Vizibilitate;
- Densitate mare a populației;
- Existența tuturor utilitatilor în zonă;
- Densitate comercială redusă pentru segmentul de piață;
- Distanță mare față de principalii competitori.

Stabilitatea financiara a investitorului, precum si competitie creata, vor avea o influenta favorabila nivelului preturilor cu amanuntul, ceea ce este in interesul consumatorilor. Mai mult, politica investitorului de a avea preturi identice in toate magazinele sale, este o garantie adusa consumatorilor, ca nivelul preturilor cu amanuntul nu va fi afectat intr-un oras cu putini competitori.

**Ponderea locurilor de munca nou create prin implantarea investitiei**

Magazinul va avea un impact pozitiv evident, prin crearea directa a aproximativ 20 de locuri de munca permanente si indirecte, a proximativ 70 de locuri de munca temporare (constructori, soferi).

Ca urmare a dezvoltarii agentilor economici locali, conex investitiei de aproximativ 1.000.000 € a investitorului, se vor crea in mod indirect si alte locuri de munca.

**Stabilitatea locului de munca**

Infiintarea magazinului propus va permite crearea de noi locuri de munca, corelate cu nevoile sociale.

Activitatea propusa a se desfasura in cadrul magazinului va garanta stabilitatea locurilor de munca.

Factorii determinanti in sustinerea celor afirmate mai sus sunt:

- investitia in sine; sumele importante investite in acest proiect demonstreaza interesul pe termen lung al investitorului si interesul acestuia in profitabilitatea afacerii, riscurile de esec ale unei astfel de afaceri fiind foarte reduse;

- soliditatea financiara a societatii comerciale ce va realiza investitia.

**7. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI SI COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

Costurile de realizare a investitiei vor fi suportate integral de catre beneficiarul obiectivului.

In sarcina autoritatii publice locale nu exista costuri in ceea ce priveste realizarea investitiei propuse prin prezenta documentatie de urbanism.

Costul tuturor lucrarilor aferente amenajarii circulatiei auto si pietonale in zona vor fi suportate de catre beneficiar, iar executia lucrarilor se va face de catre o unitate specializata in lucrari de drumuri.

**Întocmit,  
Arh. Ana Palaghia**

**Sef proiect,  
Arh. Paul Palaghia**