

DOCUMENTAȚIE

pentru

AVIZ DE OPORTUNITATE

* * * * *

Obiectul:

PUZ ZONĂ CU SERVICII

pentru construire galerie comercială și agroshop cu seră

str. Gorunului, FN, Municipiul Gheorgheni, jud. Harghita

Februarie 2025

BORDEROU

A – PIESE SCRISE

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

2. PREZENTAREA SITUAȚIEI ACTUALE

2.1. Locația

2.2. Regimul juridic și destinația

2.3. Circulația

2.4. Utilitățile

3. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

3.1. Analiza funcțională a zonei

3.2. Operațiuni propuse

3.3. Modul de integrare în zonă

3.4. Consecințe economice și sociale la nivelul localității

3.5. Accesul carosabil și pietonal

3.6. Utilități

3.7. Indicatori propuși

3.8. Categoriile de costuri suportate de investitorii privați

3.9. Categoriile de costuri în sarcina autorităților publice locale

3.10. Etapizarea realizării investițiilor

3.11. Propuneri privind metode de informare și consultare a publicului privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal

4. ANEXE

4.1. Certificat de Urbanism

4.2. Extras carte Funciară

B – PIESE DESENATE

A 1 Încadrare în teritoriu

Scara 1: 5000

A 1.1 Extras din PUG Gheorgheni

Scara 1: 5000

A 2 Plan de situație-Situația Existentă

Scara 1: 1000

A 3 Plan de situație-Prezentare funcțiuni

Scara 1: 1000

A 4 Echipare Edilitară

Scara 1: 1000

A 5 Posibilitati de mobilare

Scara 1: 1000

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării:* **PUZ ZONĂ CU SERVICII** pentru construire galerie comercială și agrosnop cu seră
- *Amplasament:* Str. Gorunului, FN, Gheorgheni, jud. Harghita
- *Beneficiar:* SC Smart Estate & Logistic SRL
- *Proiectant:* S.C. Aalto Proiect S.R.L, Tg. Mureș
- *Data elaborării:* Februarie 2025

2. PREZENTAREA SITUAȚIEI ACTUALE

2.1. Locația

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Gheorgheni, într-o zonă din vestul orașului, în apropierea Bulevardului Frăției care face legătura centrului istoric cu gara CFR. Zona este dinamică, caracterizată de o dezvoltare urbană modernă, fiind deja prezente unități comerciale importante, cum ar fi Lidl, Kaufland și Pepco.

2.2. Regimul juridic și destinația

Terenul studiat este format din 15 parcele identificate prin urmatoarele acte:

Proprietar	Suprafața teren (mp)	Nr. Act administrativ
S.C. Arterimpex S.R.L.	4024	51881 (C.F.)
Illés Loránt	818	61435 (C.F.)
Illés Loránt	818	61434 (C.F.)
Illés Loránt	839	61449 (C.F.)
Illés Loránt	817	61447 (C.F.)
Illés Loránt	817	61446 (C.F.)
Illés Loránt	817	61450 (C.F.)
Illés Loránt	817	61451 (C.F.)
Illés Loránt	796	61448 (C.F.)
Kercsó József, Blenesi Paraschiva	2500	63110 (C.F.)
Márton Margareta (Cota 8/24), Gáll Klára (Cota 4/24), Gáll Katalin (Cota 4/24), Márton Margareta (Cota 4/24), Gáll Katalin (Cota 2/24), Madarász Klára (Cota 2/24)	2946	53898 (C.F.)
Ambrus Elisaveta	1401	63805
Ambrus Iosif	1300	63819
Ambrus Elisaveta	800	41404 (TITLU DE
Darvas Ecaterina	2860	63816 PROPRIETATE)

SSmart Estate & Logistic SRL a încheiat, cu fiecare proprietar, un precontract în vederea achiziționării terenurilor mai sus menționate, în vederea dezvoltării unui zone pentru servicii comerciale și servicii agro-comerciale.

Categoria de folosință actuală, confor Extraselor de Carte Funciară este: teren arabil, intravilan.

Suprafața terenului, care se dorește a fi reglementat (cumulul terenurilor din tabelul de mai sus), este de 22.370 mp și este liber de construcții.

Conform PUG Gheorgheni, zona în care este situat terenul se află în intravilan, în UTR 11 – subzona 1, descris a fi un câmp, cu terenuri agricole, cu câteva gospodării de tip rural, respectiv este o zonă cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ.

Terenul asupra căruia se intervine are următoarele vecinătăți:

- La nord – strada Tătarului
- La est – terenuri agricole, proprietate privată și magazinele Lidl, Kaufland și Pepco
- La vest – terenuri agricole, proprietate privată
- La sud – str. Gorunului și magazinul Lidl

2.3. Circulația

Partea sudică a terenului oferă accesul principal la locație prin strada Gorunului (nemodernizată). Aceasta oferă, de asemenea, o legătură directă cu Bulevardul Frației, o arteră importantă a orașului care facilitează circulația atât către centrul municipiului, cât și către gara CFR și alte zone importante ale orașului.

2.4. Utilitățile

Toate utilitățile stau la dispoziție pe strada Gorunului: apă, canalizare, curent electric, gaz metan.

3. PREZENTAREA PROPUNERII

3.1. Analiza funcțională a zonei

Conform PUG Gheorgheni, zona în care este situat terenul studiat se află în intravilan, în UTR 11 – subzona 1, respectiv zonă cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ.

Zona analizată este predominant agricolă, cu câteva gospodării de tip rural. La limita de sud est se învecinează cu UTR 11 – subzona 3 unde sunt amplasate magazinele Lidl, Kaufland și Pepco. Apropierea de Bul. Frației oferă un potențial ridicat de dezvoltare pentru activități comerciale și/sau servicii.

Fondul construit existent, din vecinătatea zonei studiate, este alcătuit din locuințe individuale, spații comerciale (Lidl și Kaufland, Pepco). Luând în considerare și UTR-uri vecine (5, 7, 8, 10, 13) gama ofertei de funcțiuni se lărgeste: locuințe colective, spălătorie auto, pensiune, etc.

Starea clădirilor din vecinătate variază în funcție de vechimea acestora și de intervențiile de reabilitare/modernizare realizate în timp,

3.2. Operațiuni propuse

În proiect se propune reglementarea terenului de 22.370 mp (pentru care există precontracte), total liber de construcții, pentru a se construi galerie comercială, și un agrosop cu seră.

Galeria comercială va cuprinde: spații pentru desfășurarea de activități comerciale, incluzând spații pentru birouri, pentru personal, pentru depozitare, pentru manipulare marfă, tehnice, etc.

Agroshop-ul va fi un magazin specializat în produse agricole, unelte, semințe, îngrășăminte și echipamente pentru grădinărit, destinat atât fermierilor, cât și gospodărilor locali. Sera aferentă va funcționa ca un spațiu de producție pentru plante ornamentale și răsaduri, asigurând aprovizionarea constantă a magazinului.

În spațiile exterioare se propun: circulații carosabile, pietonale și parcări, spații verzi, rețelele de utilități, alte eventuale dotări compatibile (totem).

Pentru realizarea obiectivului propus, se propune un UTR derivat din UTR11 – zonă mixtă rezidențială și servicii, presonalizat pentru – zonă pentru instituții și servicii, combinat cu funcțiuni comerciale și servicii agricole.

Extinderea zonei comerciale existente aduce valoare localității prin crearea de locuri de muncă, creșterea veniturilor la bugetul local și transformarea unei zone libere într-un spațiu funcțional și atractiv.

3.3. Modul de integrare în zonă

Terenurile sunt momentan nefolosite având destinația de terenuri agricole, situate în apropierea unei zone mixte din Municipiul Gheorgheni.

Noile clădiri propuse, prin regimul de înălțime cât și prin distanțele propuse față de vecini, se caută a fi adaptate imaginii caracteristice din zonă.

Funcțiunile nou propuse se integrează în zona învecinată, fiind situate într-o zonă cu locuințe individuale și colective, dar și de servicii/comerciale, astfel se continuă ideea dezvoltării zonei în aceeași direcție.

Motivarea investiției propuse: Scopul investiției este de a valorifica potențialul zonei, prin realizarea unor construcții cu funcțiuni pentru servicii/comerț și de locuire care să contribuie la dezvoltarea durabilă, creșterea nivelului calității serviciilor, creșterea economică și creșterea competitivității.

3.4. Consecințe economice și sociale la nivelul unitatii teritoriale si la nivelul localității

Consecințele economice și sociale pentru oraș sunt considerabile, fiind vorba despre un teren care prin restructurare devine mult mai valoros, atât pentru proprietari, cât și din punct de socio-urbanistic.

Pentru Primăria municipiului Gheorgheni orice plan urbanistic, care reglementează o zonă și aduce îmbunătățiri zonale în cadrul PUG-ului, este binevenit.

3.5. Accesul carosabil și pietonal

Circulațiile interioare vor fi astfel propuse și dimensionate încât să respecte legile și normativele în vigoare și vor crea o legătură cu strada Gorunului. La rândul ei, str. Gorunului va fi modernizată local pentru acces facil la obiectivele propuse.

3.6. Utilități

Toate utilitățile: apă, canalizare, gaze naturale și electrice sunt prezente pe strada Gorunului, extinderea/bransarea acestora se vor face pe baza unor proiecte de specialitate, pe cheltuiala beneficiarului.

3.7. Indicatori propuși

Procentul de ocupare al terenului și Coeficientul de utilizare al terenului se propun:

	Simbol	Conform PUG Gheorgheni	UTR ISz
Procent de Ocupare a Terenului	P.O.T.	nespecificat	Max. 50%
Coeficient de Utilizare a Terenului	C.U.T.	nespecificat	Max. 1,0

3.8. Categoriile de costuri suportate de investitorii privați

- costurile PUZ, întocmirea și aprobarea
- construcțiile, drumurile, lucrările edilitare din interiorul parcelelor;
- legarea drumurilor interioare la drumurile publice, amenajarea locală a str. Gorunului,
- extinderea rețelelor edilitare existente în baza unor proiecte de specialitate
- construcțiile propuse/alte funcțiuni compatibile și împrejurii, în baza autorizațiilor de construire eliberate de primărie

3.9. Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

- acceptarea și întăbularea spațiilor publice, dacă este cazul,
- asigurarea semnelor de circulație pe domeniul public
- iluminatul public pe domeniul public

3.10. Etapizarea realizării investițiilor

- întocmirea și aprobarea PUZ
- întăbularea parcelelor conform PUZ
- cedarea drumurilor, parcărilor și suprafețelor destinate spațiilor publice către primărie, dacă este cazul
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- amenajarea drumurilor de șantier
- realizarea investițiilor finalizate prin recepții
- întăbularea construcțiilor

3.11. Propuneri privind metode de informare și consultare a publicului privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal

Conform legilor în vigoare vecinii afectați de prevederile PUZ vor fi înștiințați la demararea proiectului urbanistic verbal, prin afișare la fața locului, iar după întocmirea PUZ vor fi anunțați poștal și prin anunț la ziar despre locul și data procedurii de consultare a populației organizată de Primăria municipiului Gheorgheni.

Investitor,
SC Smart Estate & Logistic SRL

Intocmit
Arh. Gheorghiu Petru Alexandru

