

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA INVESTITIEI	P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET KAUFLAND ȘI CONSTRUCȚII ANEXĂ
CONTRACT NUMARUL	6/03.12.2021
FAZA	<i>PLAN URBANISTIC ZONAL</i>
BENEFICIAR	<i>KAUFLAND ROMANIA</i>
PROIECTANT	<i>SC CRE TOTAL PROJEKT DEVELOPMENT SRL</i>
DATA	<i>MARTIE, 2022</i>

CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul lucrării
- 1.3 Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrare în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echiparea edilitară
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial. Indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

PROIECT: Plan Urbanistic Zonal pentru construire hipermarket Kaufland și construcții anexă

AMPLASAMENT: Aleea Eroilor, Oraș Vișeu de Sus, jud. Maramureș.

BENEFICIAR: Kaufland Romania

CERTIFICAT DE URBANISM: Nr. 263 / 16.11.2021.

1.2 Obiectul lucrării

Obiectivul lucrării este realizarea, într-o primă etapă, după aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal, a modului de construire pe 6 parcele inițiale (CF 51824, CF 51818, CF 51823, CF 53877, CF 51817, CF 58556- suprafață totală 21.538 mp), în vederea realizării unui hipermarket Kaufland, împreună cu toate construcțiile anexă și amenajările aferente acestuia.

Certificatul de Urbanism care stă la baza elaborării prezentului studiu de oportunitate, CU nr. 263 / 16.11.2021, a fost eliberat pentru terenurile identificate prin numerele cadastrale menționate anterior.

1.3 Surse documentare

- Legea 350-2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/996;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ- indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/13.08.2000;
- Aviz de oportunitate nr. 1/10.02.2022 - Primăria Orașului Vișeu de Sus, Județul Maramureș;
- Plan de Management - Parcul Natural Munții Maramureșului.

CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Orașul Vișeu de Sus se află în estul județului Maramureș, la confluența râurilor Vișeu și Vaser, localitatea având statut de stațiune turistică de interes local. Orașul se află, parțial, pe teritoriul ariei naturale protejate de interes național Parcul Natural Munții Maramureșului.

Zona de studiu a prezentei documentații are un caracter predominant rezidențial (locuințe individuale cu înălțimi P-P+1E), fiind situată la sud de zona centrală a orașului și la nord de gara Vișeu de Sus. Zona prezintă resurse importante de teren, datorate faptului că o tentativă anterioară de urbanizare a fost realizată doar parțial (doar 2 parcele construite).

Conform avizului de oportunitate, teritoriul care urmează a fi reglementat prin Planul Urbanistic Zonal este delimitat:

- La nord: Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (cad. 55591, 53875)
- La est: Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (cad. 55342, 55794);
- La sud: Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (cad. 55479, 56975, 56965, 50507) și strada Merilor (cad. 56324);
- La vest: Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (cad. 50879, 50895, 50781, 56165) și drumul național DN 18 - Aleea Eroilor (sud-vest).

2.2 Încadrare în localitate

Terenul ce face obiectul studiului de oportunitate este situat în sudul orașului Vișeu de Sus, la est de principala arteră ce traversează localitatea - Aleea Eroilor (DN 18).

Suprafața mare a terenului, poziția sa în oraș, precum și faptul că orașul are în prezent un singur spațiu comercial de mari dimensiuni, reprezintă argumente importante pentru dezvoltarea zonei ca centru comercial.

Conform avizului de oportunitate, zona studiată cuprinde parcelele care au generat prezentul Plan Urbanistic Zonal (cad. 51824, 51818, 51823, 53877, 51817, 58556), drumul național DN 18 (Aleea Eroilor), parcelele din partea de vest până la strada Țăpănarilor (cad. 51741), inclusiv aceasta; parcelele din partea de sud până la strada Merilor (cad. 56324 - la sud), inclusiv aceasta, iar la nord parcelele cu nr. cad. 58470, 58312, 58311, 58297, 58198, 53875, 53874, 51789 (și parcela din estul acesteia care nu este înscrisă în CF), 51788, 51787, 55592, 52328, 52198, 55591.

Tabel 1: Parcelele incluse în teritoriul ce face obiectul PUZ

Număr carte funciară	Proprietari	Categorie folosință	Suprafața (mp)	Construcții pe teren
CF 51824	Bricea Nelu Victor	Livadă	91	-
CF 51818	Bircea Nelu Victor	Curți construcții	411	51818-C1 - 132 mp
CF 51823	Podolyak Attila și Podolyak Parasca	Livadă	709	Construcție neintabulată
CF 53877	Podolyak Attila și Podolyak Parasca	Livadă	200	-
CF 51817	Podolyak Attila și Podolyak Parasca	Curți construcții	91	-
CF 58556	Petz Ludovic și Petz Anuța	Livadă (17.329 mp), drum (1.770 mp), arabil (666 mp), curți construcții (271 mp).	20.036	-

2.3 Elemente ale cadrului natural

Teritoriul ce face obiectul documentației de urbanism se află în Depresiunea Maramureșului, în zona de contact a acesteia cu Munții Marmaureșului, la o altitudine de circa 500 m.

Riscul seismic în zonă este unul redus, localitatea Vișeu de Sus fiind situată în zona cu o valoare de vârf a accelerației terenului de 0,10g pentru cutremurele cu interval mediu de recurență 225 ani (adică 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani), conform Codului de Proiectare Seismică P-100/2013.

Clima este una temperat continentală moderată, caracterizată de influența advecției maselor de aer vestice de natură oceanică.

Zona reglementată prin acest Plan Urbanistic Zonal se află în sud-vestul Parcului Natural Munții Maramureșului, în zona de dezvoltare durabilă a ariei naturale protejate.

Zona prezintă o pantă lină pe direcția sud-vest - nord-est (de la circa 495 m altitudine la aliniamentul dinspre Aleea Eroilor la circa 504 m altitudine către limita sudică) - circa 5 % pantă.

2.4 Circulația

Accesul carosabil se face pe un drum de acces (servitute) din Aleea Eroilor. Circulația în interiorul sitului este asigurată, în prezent, printr-un drum inelar ce deservește atât parcelele din zona de studiu, cât și parcelele aflate către nord (unele dintre ele construite). Acest drum are o lățime de circa 4 m și este asfaltat doar pe primul sector.

Terenurile reglementate prin PUZ au deschidere atât la Aleea Eroilor (către vest - circulație cu statut de Drum Național, profil stradal de circa 8,00 m carosabil și trotuar cu lățime variabilă), cât și la strada Merilor (către sud - stradă ce este asfaltată și cu 2 benzi pe sens în dreptul zonei de studiu).

2.5 Ocuparea terenurilor

Reglementarea propusă prin prezenta documentație Plan Urbanistic Zonal are în vedere două etape:

- Etapa 1 - pentru reglementarea terenurilor ce au generat prezenta documentație de urbanism (cad. 51824, 51818, 51823, 53877, 51817, 58556), precum și terenurile aflate la nord de acestea, pentru care este necesară asigurarea accesului prin viitoarea soluție de circulație propusă (cad. 58311, 58312, 58297, 58298 și 58470).
- Etapa 2 - pentru reglementarea (urbanizarea) terenurilor aflate către vest (nr. topo 695, 696, 697).

Tabel 1: Bilanț teritorial existent - zona de reglementare PUZ

P.U.Z. etapa 1		
Utilizare	Suprafață (mp)	% Suprafață
Teren agricol (livadă)	23.427 mp	84,60 %
Teren agricol (arabil)	666 mp	2,40 %
Drum	2.824 mp	10,20 %
Curți construcții	773 mp	2,80 %
TOTAL	27.690 mp	100,00
P.U.Z. etapa 2 - urbanizare		
Utilizare	Suprafață (mp)	% Suprafață
Teren agricol (livadă)	3.875 mp	100,00 %
TOTAL	3.875 mp	100,00
TOTAL REGLEMENTAT PUZ	31.565 mp	

Pe terenurile reglementate în etapa 1 a Planului Urbanistic Zonal există, în prezent, două construcții (una dintre ele neintabulată). Este vorba despre două locuințe individuale P+1E, situate pe parcelele cu numerele cadastrale 51818 și 51823.

2.6 Echiparea edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare, parcelele studiate beneficiază de existența rețelelor existente pe Aleea Eroilor. Zona de nord-est a parcelei este traversată de o Linie Electrică Aeriană, față de care trebuie respectată o zonă de protecție conform legislației în vigoare.

2.7 Probleme de mediu

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism nu prezintă probleme semnificative de degradare a mediului.

2.8 Opțiuni ale populației

Se va completa după finalizarea etapelor de consultare a populației.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului de oportunitate, în zona de studiu există următoarele condiționări de natură funcțională și morfologică:

- 1) Reglementările din Planul Urbanistic General - zonă de locuințe pe loturi, ce nu permite realizarea unei investiții majore precum cea reprezentată de hipermarketul Kaufland
- 2) Caracteristicile naturale ale terenului: panta terenului de circa 5 %, pe direcția sud-vest - nord-est.
- 3) Existența pe terenurile ce vor fi reglementate a două construcții (una neintabulată) - locuințe individuale ce nu permit, în prezent, realizarea investiției.
- 4) Amplasarea de-a lungul unui Drum Național, ce oferă o accesibilitate bună atât din centrul localității, cât și dinspre satele aflate la sud de aceasta.

Propunerea este de comasare a terenurilor și de realizare a unui centru comercial (hipermarket Kaufland), împreună cu construcțiile anexă și amenajările aferente (drum de acces, parcări, echipamente edilitare). Realizarea investiției presupune demolarea construcțiilor existente pe sit.

De asemenea, documentația propune o reconfigurare a circulațiilor către nord, în vederea asigurării accesului carosabil către toate parcelele din zona reglementată. Într-o etapă ulterioară, se propune reparcelarea parcelelor alungite, cu caracter agricol, aflate la vest de viitorul drum propus, în vederea urbanizării acestora.

3.2 Prevederi ale PUG

Conform Planului Urbanistic General al Orașului Vișeu de Sus, și în conformitate cu regimul economic și tehnic stipulat de Certificatul de Urbanism nr. 263 / 16.11.2021, parcelele se află situate în următoarele unități teritoriale de referință:

- *L1 - Zonă locuințe pe loturi*
 - o Înălțimea maximă admisă: 9,00 m la 3 niveluri (din care două niveluri de bază + demisol, mansardă); 7,00 m la P+1.
 - o POT maxim: 30 % în zone cu declivitate până la 9 %, 25 % în zone cu declivitate mai mare de 9 %
 - o CUT maxim: 0,6 mp ADC / mp teren pentru înălțimi P+1.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Realizarea investiției propuse pe terenurile ce au generat acest Plan Urbanistic Zonal va presupune realizarea unor lucrări de sistematizare verticală, pentru atenuarea pantei existente a terenului în zona pe care va fi amplasat viitorul centru comercial.

Se propune realizarea unei zone plantate la nord de drumul propus, cu o suprafață de 939 mp.

3.4 Modernizarea circulației

Accesul pe parcelă ar urma să se facă, în continuare, pe drumul de acces existent din DN18 - Aleea Eroilor, lărgit însă la 3 benzi. Pentru a evita fragmentarea arterei principale cu prea multe intersecții, se propune reconfigurarea traseului actual al străzii Merilor (profil 6,00 m - carosabil și pietonal tip shared space), prin devierea sa către nord și conectarea cu acest drum de acces.

În locul circulației inelare, se propune un drum de servitute pe limita vestică a parcelei, ce ar permite atât deservirea zonei de parcare a viitorului hipermarket, cât și a loturilor cu locuințe individuale aflate la nord de terenurile reglementate. Pentru acest drum interior de servitute, se propune un profil de 8,40 m (6,00 m carosabil - câte o bandă de circulație de 3,00 m pe fiecare sens -, cu trotuar de 1,20 m pe fiecare parte). La nord de zona destinată realizării viitorului centru comercial, drumul interior de servitute va avea un profil de 6,00 m (carosabil și pietonal tip shared space).

Circulația propusă permite atât accesul viitorilor clienți ai hipermarketului, cât și accesul pentru aprovizionare. De asemenea, drumul interior de servitute permite deservirea parcelor aflate către nord (numere cadastrale 58311, 58297, 58298), dar și a zonei propuse pentru urbanizare în etapa 2 a Planului Urbanistic Zonal.

3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial. Indici urbanistici

Prin acest Plan Urbanistic Zonal este propusă reglementarea următoarelor zone funcționale:

UTR Zona servicii - zona activităților comerciale en-detail de tip big box, având următoarele propuneri de reglementare:

- Retrageri minime:
 - o 10,00 m față de aliniament;
 - o 5,00 m față de limita posterioară a parcelor (18,50 m față de parcela cu nr. cad. 53875);
 - o 5,00 m față de limitele laterale ale parcelor (14,00 m față de parcelele cu nr. topo 3923/4/1, 3923/4/2, respectiv nr. cad. 55342) - către est;
 - o Pe aliniamentul determinat de viitorul drum de servitute - către vest;

- Înălțime maximă: P (H max = 10 m)
- POT maxim: 50 %
- CUT maxim: 0,70 (conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul în România, Art. 32 (6): *Modificarea, prin planuri urbanistice zonale elaborate pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, a reglementărilor aprobate prin Planul urbanistic general sau prin planuri urbanistice zonale trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.*)
- Suprafață minimă spații verzi - 5 % din suprafața UTR Zona servicii (925 mp).
- Toate locurile de parcare vor fi asigurate în interiorul parcelelor - 1 loc de parcare / 50 mp suprafață construită (minim 110 locuri de parcare).

Pentru zona de protecție a Liniei Electrice Aeriene ce traversează terenurile reglementate, se propune încadrarea într-un nou **UTR V_Pr - Zonă protecție LEA**.

La nord de drumul interior de servitute propus, se reglementează **UTR Va - zonă spații verzi amenajate**.

În zonele propuse pentru urbanizare, către nord și vest, se reglementează **UTR LL* - zonă locuințe individuale**, cu următoarele reglementări:

- Suprafață minimă parcelă - 350 mp;
- Înălțime maximă: S+P+1E(M), D+P+1E(M) (Hmax = 10,00 m);
- POT maxim: 35 %;
- CUT maxim: 0,70;

Tabel 2: Bilanț teritorial propus (zona de reglementare)

P.U.Z. - etapa 1		
Zonă funcțională	Suprafață (mp)	% Suprafață
UTR Zonă servicii	18.354 mp	66,28 %
UTR V_Pr - protecție LEA	100 mp	0,35 %
UTR Va - zonă spații verzi amenajate	939 mp	3,42 %
Circulații auto și pietonale	3.630 mp	13,10 %
UTR LL* - zonă locuințe individuale	4.667 mp	16,85 %
TOTAL	21.538 mp	100,00 %
P.U.Z. - etapa 2 - urbanizare		
UTR LL* - zonă locuințe individuale	3.875 mp	100,00 %
TOTAL	3.875 mp	100,00 %

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Modul de rezolvare a echipării edilitare pentru noile parcele propuse va fi detaliat după obținerea avizelor de amplasament de la furnizorii de utilități.

3.7 Protecția mediului

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului >

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

- Planul Urbanistic Zonal reglementează terenurile studiate. În urma aprobării planului, va fi posibilă realizarea investiției propuse (hipermarket Kaufland, cu toate amenajările conexe acestuia: parcări la sol pentru autovehicule - minim 110 locuri, anexe, drum acces), precum și dezvoltarea zonei rezidențiale situate către nord (3 parcele construibile în etapa 1 a PUZ).
- Pentru zona de servicii (UTR Zonă servicii - hipermarket Kaufland), se propune suprafață construită maximă de 10.769 mp (POT maxim 50 %).
- Pentru zona de locuințe individuale (UTR LL) se propune, în etapa 1, realizarea a 3 parcele construibile, cu o suprafață construită totală maximă de 1.633 mp (POT maxim 35 %).
- Circulațiile auto și pietonale cu caracter public propuse vor avea o suprafață de 3.630 mp (față de 2.824 mp în prezent).

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

- După aprobarea prezentei documentații de urbanism, este posibilă continuarea reglementării, într-o etapă ulterioară (de urbanizare), a unei zone de locuințe individuale la vest de drumul interior propus (suprafață construită totală maximă de 1.356 mp, considerând un POT maxim de 35 %).

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

- Spațiile libere care nu sunt ocupate de circulații și parcări vor fi plantate, încercându-se astfel limitarea impermeabilizării excesive a solului.
- Zona reglementată ca UTR Va (suprafață 939 mp) va fi tratată și amenajată ca spațiu verde cu acces public.
- Toate investițiile propuse vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare existente (apă, canalizare).
- Gestiunea deșeurilor va fi realizată în conformitate cu normele legislative în vigoare la nivel național și local, toate obiectivele de investiție propuse urmând a beneficia de contracte pentru serviciile de salubritate.

- Construcțiile ce vor fi autorizate după aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal vor fi eficiente din punct de vedere energetic, în conformitate cu legislația în vigoare la nivel național.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

- Nu este cazul.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

- Nu este cazul.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

- În timpul realizării investiției propuse: efecte asupra calității factorilor de mediu din zonă determinate de lucrările de sistematizare verticală, de realizare a circulațiilor și a construcțiilor propuse (emisii de pulberi în suspensie, zgomot). Probabilitatea acestor efecte este ridicată, însă durata acestora este limitată (exclusiv pe timpul realizării șantierului). Pentru reducerea efectelor negative, se va avea în vedere respectarea normelor în vigoare cu privire la organizarea execuției lucrărilor. Prin urmare, efectele au caracter temporar și reversibil.
- În timpul funcționării investiției propuse - pentru zona de servicii: efecte legate de circulația autovehiculelor în zonă (circa 110 locuri parcare pentru clienți). Terenul se află însă adiacent unui Drum Național (DN 18 - Aleea Eroilor), caracterizat deja printr-un flux important de autovehicule.
- În timpul funcționării investiției propuse - pentru zona de locuințe și pentru zona de servicii: existența unor surse menajere de degradare a mediului (încălzire, evacuarea apelor uzate, generarea de deșeurii menajere), ce vor fi însă mult diminuate ca urmare a eficienței energetice a construcțiilor, racordării acestora la rețelele de alimentare cu apă și canalizare și prin respectarea normelor cu privire la gestiunea deșeurilor.

b) natura cumulativă a efectelor;

- Nu este cazul.

c) natura transfrontieră a efectelor;

- Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

- Riscuri minore, dată fiind natura activităților propuse (comerciale, rezidențiale).

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

- Efecte determinate de lucrările de execuție: impactul va fi resimțit foar în zona imediat adiacentă terenurile reglementare (Str. Țapinarilor, Str. Merilor, Aleea Eroilor). Se estimează că vor fi afectate circa 24 de gospodării (populație estimată: 80 locuitori).

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- Nu este cazul.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

- Având în vedere faptul că zona reglementată prin prezenta documentație de urbanism este una deja parțial constituită (urbanizată), considerăm că investițiile propuse nu au un efect negativ asupra elementelor protejate din cadrul Parcului Natural Munții Maramureșului.

3.8 Obiective de utilitate publică

Se propune reconfigurarea străzii Merilor, prin devierea sa către nord și conectarea cu drumul interior de servitute.

CAPITOLUL 4 - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin urmare, soluția propusă permite atingerea mai multor obiective, din care enumerăm următoarele:

- Realizarea unei zone comerciale de mari dimensiuni în zona de sud a orașului Vișeu de Sus, răspunzând astfel nevoii locuitorilor din oraș din zona sa periurbană.
- Asigurarea, în continuare, a deservirii parcelelor cu locuințe individuale situate la nord de terenurile reglementate.

Operațiunea propusă (construire hipermarket Kaufland) se va integra în zona de sud a orașului Vișeu de Sus, întrucât propune o funcțiune complementară locuirii (zonă comercială). De asemenea, operațiunea propusă permite, în continuare, dezvoltarea tramei stradale către nord, în cazul în care zona respectivă se va urbaniza în viitor.

Propunerea din cadrul acestui studiu de oportunitate permite realizarea unei zone comerciale de mari dimensiuni ce va deservi populația orașului Vișeu de Sus și a comunelor din zona periurbană a acestuia. Pe lângă faptul că propunerea răspunde nevoii locuitorilor de acces la spații comerciale, autoritatea publică locală va beneficia direct de pe urma acestei operațiuni urbane prin creșterea valorii taxelor și impozitelor colectate.

Toate categoriile de costuri pentru operațiunea propusă pe cele 6 parcele care fac obiectul prezentului PUZ vor fi asigurate de către beneficiar:

- Costuri operațiuni cadastrale (alipiri imobile).
- Demolarea construcțiilor existente pe sit.
- Realizarea drumului de servitute, pe întreaga suprafață a terenurilor reglementate.
- Realizarea infrastructurii tehnico-edilitare pentru deservirea hipermarketului.
- Lucrări de sistematizare verticală.
- Construcția clădirilor propuse, respectând limitele edificabilelor maxime reglementate.

Pentru realizarea dezvoltării propuse, autoritatea publică locală nu trebuie să acopere nicio categorie de costuri.

CAPITOLUL 5 - ANEXE

Întocmit
dr. urb. Matei Cocheci

Șef proiect
dr. urb. Matei Cocheci