

Plan urbanistic zonal:
INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODARIE APA SI IMPREJMUIRE, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES SI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE", STR. IOAN DE PUSCARIU, NR. 22, SAT. SOHODOL, COMUNA BRAN, JUD. BRASOV

Beneficiar: TAMPA NICOLAE prin SC LIDL ROMANIA SCS

Proiectant: SC TOP-FORM SRL

Faza: STUDIU DE OPORTUNITATE

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1.Date de recunoastere a documentatiei.

Denumirea proiectului:

INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODARIE APA SI IMPREJMUIRE, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES SI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE", STR. IOAN DE PUSCARIU, NR. 22, SAT. SOHODOL, COMUNA BRAN, JUD. BRASOV

Beneficiar: **TAMPA NICOLAE prin SC LIDL ROMANIA SCS**

2. Baza proiectarii

Documentatiile pe baza carora s-a intocmit studiul de oportunitate:

- Tema de proiectare intocmita de catre beneficiar
- Certificat de urbanism nr. 50/16.03.2020 emis de catre Primaria comunei Bran
- extrase CF nr. 106205, nr. Cad. 106205
- Ridicarea topografica a zonei – plan cadastral intocmit de ing. Topometru Precup Radu-Daniel
- Documentare la amplasament
- PUG comuna Bran nr.34090/1998, aprobat cu HCL nr. 17/1999 si prelungit cu HCL nr.76/2018

3. Obiectul studiului Intocmire PUZ

In conformitate cu OG nr.27/2008, art. 32(1) privind modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, este necesara intocmirea unui PUZ in baza unui aviz prealabil de oportunitate aprobat de catre Primaria comunei Bran, in contormitate si cu adresa nr. 5158/04.05.2020.

Prin studiu de oportunitate se vor stabili urmatoarele:

- Teritoriul care trebuie sa fie reglementat prin PUZ
- Stabilirea de functiuni si reglementari specifice pentru subzona studiata
- Echiparea cu utilitati a zonei
- Relationarea functionala cu localitatea , studierea traficului in zona.
- Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii administrativ teritoriale
- Valoarea investitiei propuse de investitor.

Plan urbanistic zonal:

INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODARIE APA SI IMPREJMUIRE, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES SI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE", STR. IOAN DE PUSCARIU, NR. 22, SAT. SOHODOL, COMUNA BRAN, JUD. BRASOV

Beneficiar: TAMPA NICOLAE prin SC LIDL ROMANIA SCS

Proiectant: SC TOP-FORM SRL

Faza: STUDIU DE OPORTUNITATE

4. Incadrare in PUG comuna BRAN

Funcțiuni ale zonei studiate conform PUG :

Conform PUG comuna Bran nr.34090/1998, aprobat cu HCL nr. 17/1999 si prelungit cu HCL nr.76/2018 terenul se afla in zona de locuinte si functiuni complementare.

5.Incadrarea in localitate

Terenul studiat se afla in intravilanul satului Sohodol, comuna Bran si este proprietate privata conform CF nr. 106205, nr. Cad. 106205 cu destinatie curti-constructii in suprafata de 9227mp.

6.Circulatia

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str. Ioan de Puscariu (DN73) de unde se realizeaza si accesul direct la lotul studiat.

7. Analiza fondului construit existent si descrierea limitei studiate.

Limita zonei propuse a se studia conform certificatului de urbansim nr. 50/16.03.2020 emis de catre Primaria comunei Bran

- la nord - nr. Cad. 103362 – proprietate privata cu destinatia locuinta
- la sud - nr. Cad. 524 proprietate privata cu destinatia locuinta
- la est – str. Ioan de Puscariu (DN73)
- la vest – nr. Cad. 1101733 – proprietate privata cu destinatia locuinta

8.Echiparea tehnico-edilitara

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare (apa-canal, electric, gaz, telecomunicatii) ale localitatii, prin extinderea acestora daca este cazul, solutiile urmand a fi stabilite in cadrul documentatiei PUZ in urma avizelor de amplasament ale furnizorilor de utilitati, ulterior solicitate prezentului studiu.

9. Categoriile functionale ale dezvoltarii si indicatori urbanistici

Se propune zona functionala comerciala – complementara locuintelor :

Funcționalul clădirii propuse spre construire este determinat de tema – program impusă de beneficiar și de exigențele configurației terenului, a vecinătăților și orientării.

Prezenta documentație are ca obiect determinarea condițiilor de amplasare a unui centru comercial, cu regim de înălțime P si a anexelor impuse de normele de protectie PSI, sanitare, si de protectia mediului, respectiv, rezerva de incendiu, rezerva de gospodarirea apelor, post trafo cu dezafectarea cladirii existente in CF.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

- **Total numar locuri de parcare: 135**

Plan urbanistic zonal:
INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODARIE APA SI IMPREJMUIRE, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES SI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE", STR. IOAN DE PUSCARIU, NR. 22, SAT. SOHODOL, COMUNA BRAN, JUD. BRASOV

Beneficiar: TAMPA NICOLAE prin SC LIDL ROMANIA SCS

Proiectant: SC TOP-FORM SRL

Faza: STUDIU DE OPORTUNITATE

- **Regim de inaltime: P**
- **POT max = 25%;**
- **CUT max = 0,25**
- **zone verzi 20%**

Distanțe minime ale construcției propuse față de limita de proprietate:

- **la nord** - 15,68 m față de limita de proprietate,
 - proprietate privată - locuință;
- **la sud** - 8,00 m față de limita de proprietate;
 - proprietate privată - locuință;
- **la est** - 5,50 m față de limita de proprietate;
 - drum;
- **la vest** - 60,14 m față de limita de proprietate;
 - 64,41 m față de axul drumul european DN73;

10. Dotari de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor si utilitatilor

- cladirile vor fi racordate la retelele edilitare prin extinderea acestora, costurile necesare implementarii investitiei vor fi suportate de initiatorii documentatiei

- Parcajele în incintă vor fi dimensionate corespunzator normativelor și regulamentelor în vigoare. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute de normativele în vigoare.

Acesul auto pentru aprovizionare și accesul auto clienți se va realiza din DN73.

Se propune un număr total de **135 (o sută treizeci și cinci) locuri de parcare** pe teren.

- dimensionarea tramei stradale si a cailor de acces se va face conform prevederilor HG 525/1996, a NP 051/2001, a STAS 10144-3-1991 (pentru asigurarea vizibilitatii in intersectii si a razelor de acces pentru utilitare).

Toate lucrarile in vederea implementarii investitiei se vor realiza exclusiv pe cheltuiala initiatorului PUZ (investitorului).

Valoarea finala C+M la care Lidl va achita taxa de autorizatie este de aproximativ 11.000.000 lei.

Valoarea de impozitare a magazinului va fi aproximativ 10.500.000 lei sau poate varia în funcție de valoarea impozabila/mp stabilită de Primărie.

11. Consecintele economice si sociale rezultate prin documentul de urbanism

Zona studiata este o zona deja constituita cu caracter rezidential. Investitia solicitata de initiatorii PUZ asigura comunitatii servicii de comert fara a afecta producatorii si alte servicii similare din zona. Prin realizarea investitiei se asigura locuri de munca pentru localnici, investita contribuind si la bugetul local prin taxe si impozite raportate la valoarea de investitie. Activitatea comerciala propusa asigura accesul la produse

Plan urbanistic zonal:
INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODARIE APA SI IMPREJMUIRE, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES SI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE", STR. IOAN DE PUSCARIU, NR. 22, SAT. SOHODOL, COMUNA BRAN, JUD. BRASOV

Beneficiar: TAMPA NICOLAE prin SC LIDL ROMANIA SCS

Proiectant: SC TOP-FORM SRL

Faza: STUDIU DE OPORTUNITATE

alimentare si nealimentare fara a include raioane cu mancare gatita in cadrul magazinului.

In incinta magazinelor Lidl nu sunt comercializate articole din gama mâncărilor gătite calde, salatelor etc făcând parte din categoria produselor care se găsesc in restaurantele tip Autoservire. Magazinul nostru comercializează produse gata de consum, ambalate, din gama conserve, produse din carne refrigerate, salate etc. De asemenea magazinul comercializează produse de pâine și patiserie oferite proaspăt clienților.

Magazinul va fi administrat de catre SC Lidl Discount SRL care are sediul social in Comuna Aricestii Rahtivani, Judetul Prahova. Taxele si impozitele (inclusiv TVA si impozitul pe profit) sunt gestionate de catre Directia Generala de Administrare a Marilor Contribuabili Bucuresti, societatea Lidl Discount SRL fiind incadrata ca mare contribuabil.

Numarul mediu de angajati va fi de 20, recrutarea se va face cu prioritate din localitatea Bran si imprejurimi, iar raza de recrutare, in functie de natura postului ocupat, va fi de cca 10km.

Lucrarile de executie vor fi demarate imediat dupa obtinerea autorizatiei de construire si vor dura 6 luni. Intentia noastra este ca aceasta sa fie obtinuta in anul 2021.

Astfel ca in relatie cu serviciile de cazare, alimentatie publica si turistica preponderent dezvoltate in Zona Bran, implementarea investitiei sustine aceste activitati, asigurand aprovizionarea facila a operatorilor comerciali locali cu produse de calitate, fara a concura cu producatorii locali, deja cunoscuti de comunitate si de turisti.

In acest sens se sustine oportunitatea realizarii investitiei ca un obiectiv care contribuie la calitatea serviciilor catre comunitatea localitatii Bran si a celor invecinate si la bugetul local.

12. Planificare a procesului de informare si consultare a publicului

Informarea si consultarea publicului se va realiza conform Documentului de planificare nr. 5157/04.05.2020 emis de Primaria comunei Bran.

Vecinii sunt identificati pe ridicarea topo inasa date de contact nu putem furniza din cauza protectiei datelor. Primaria poate accesa aceste date prin departamentele pe care le administreaza.

Intocmit,

arh. Urb. Atzberger Magdalena

