

Beneficiar: "EXTRANSCOM" SRL
Proiectant: "Smart Architecture" SRL

Nr. Obiectivului: 12-068/2024-PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

**Plan Urbanistic privind schimbarea categoriei de destinație a terenului
cu nr. cadastral 9201103.939, situat în mun. Ungheni, str.Decebal nr.17 ,
din teren cu destinație comercială în teren pentru construcții locative**

MEMORIU GENERAL

Arhitect șef proiect

Mirza S.

Chișinău 2025

1. DATE GENERALE

Denumirea:	Plan Urbanistic Zonal privind schimbarea categoriei de destinație a terenului cu nr. cadastral 9201103.939, situat în mun. Ungheni, str. Decebal nr.17 , din teren cu destinație comercială în teren cu construcții locative.
Faza:	Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
Decizia	nr. 9/17 din 20 Decembrie 2024
Numar proiect	12-068/2024-PUZ
Beneficiar:	“Extranscom” SRL
Proiectant general:	“Smart Architecture” SRL
Arhitect șef proiect:	Mirza S., certif. S 2024-P, nr. 1123 din 28.02.2024

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit în baza Deciziei Consiliului Municipal Ungheni nr. 9/17 din 20.12.2024 ca răspuns la solicitarea beneficiarului de a valorifica un teren amplasat în municipiul Ungheni, str. Decebal nr. 17 – prin schimbarea categoriei de destinație a terenului cu nr. cadastral **9201103.939** din teren cu destinație comercială în teren pentru construcții locative.

Zona ce a generat PUZ este alcătuită din dintr-un teren cu o suprafață totală de 0.3065 ha, și anume:

- Teren cu nr. cadastral 9201103.939, cuprins în intravilan, în zona cu destinația actuală comercială, cu o suprafață totală de 0.3065 ha și cu modul de folosință pentru construcții, proprietate privată a agentului economic S.R.L. „Extranscom”, conform Extrasului din Registrul Bunurilor Imobile;
- Un teren public adiacent, proprietate a Primăriei municipiului Ungheni, cu destinația de spații verzi și accese.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune:

- stabilirea zonelor funcționale existente din municipiul Ungheni, str. Decebal nr. 17;
- schimbarea categoriei de destinație a terenului cu nr. cadastral 9201103.939 din teren cu destinație comercială în teren pentru construcții locative;
- schimbarea regimul de înălțime a terenului cu nr. cadastral 9201103.939 din P+6E în P+9E
- schimbarea procentul de ocupare a terenului (POT) din 50 % în 50-60 %
- schimbarea coeficientul de utilizare a terenului (CUT) din 3-5 în 5-6
- stabilirea de reglementări specifice zonei rezidențiale referitoare la organizarea arhitectural-urbanistică, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul concret de utilizare a terenului, precum și de amplasare a construcțiilor viitoare prin delimitarea perimetrului edificabil, stabilirea accesului pe teren, a căilor de circulație auto în incintă, a zonelor destinate parcarilor, amenajărilor și plantațiilor;
- retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Surse de documentare

La baza întocmirii PUZ, s-au avut în vedere:

- Decizie Nr.9/17 din 20.12.2024 Cu privire la inițierea elaborării Planului Urbanistic Zonal, permiterea modificării documentației de urbanism și amenajare teritoriului (P.U.G.) la nivel de UTR nr.10, pentru terenurile din strada Decebal nr. 17, mun. Ungheni
 - Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;
 - Legea nr. 721/1996 privind calitatea în construcții;
 - Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrurilor de construcție;
 - Legea nr. 1515/1993 privind protecția mediului înconjurător;
 - Legea nr. 509/1995 drumurilor;
 - Legea nr. 591/1999 cu privire la spațiile verzi ale localităților urbane și rurale;
 - Legea nr. 835-XIII din 17.05.1996 privind Principiile Urbanismului și Amenajării Teritoriului; (Art.16);
 - COD Nr. 434 din 28-12-2023 "URBANISMULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR"
 - COD Nr. 22 din 15.02.2024 (CODUL FUNCİAR)
 - NCM B.01.02:2016 Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului;
 - NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale;
 - NCM E.03.03-2014. Protecția împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor
- Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al mun. Ungheni;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Municipiul Ungheni este situat în partea de vest a Republicii Moldova, pe malul râului Prut, la frontiera cu România. Orașul se află la o distanță de aproximativ 107 km de Chișinău și reprezintă un centru urban important din regiune, cu o populație de circa 30.000 de locuitori și o suprafață administrativă de aproximativ 16,4 km².

Terenul de amplasament analizat este situat pe strada Decebal nr. 17, în zona centrală a municipiului. Zona are un caracter urban consolidat, fiind ocupată preponderent de construcții cu funcțiuni comerciale și rezidențiale. Relieful terenului este relativ plan, favorabil pentru construcții, fără denivelări semnificative.

În timp, zona străzii Decebal a evoluat ca una dintre arterele principale ale municipiului, cu clădiri administrative, comerciale și rezidențiale, acces facil la infrastructura rutieră și rețelele edilitare. Odată cu extinderea necesităților de locuire și transformarea municipiului într-un pol urbanistic de dezvoltare, se resimte tendința de valorificare a terenurilor comerciale și reconversia acestora în terenuri destinate construcțiilor locative.

Astfel, amplasamentul de pe strada Decebal nr. 17 se încadrează într-un proces de tranziție urbană, caracterizat prin densificare, diversificarea funcțiunilor urbane și orientarea spre dezvoltări rezidențiale moderne. Schimbarea categoriei de folosință a terenului va permite integrarea acestuia în structura urbană existentă și contribuția la dezvoltarea echilibrată a municipiului Ungheni.

2.2 Incadrarea în localitate

Terenul destinat valorificării prin schimbarea categoriei de destinație din teren comercial în teren pentru construcții locative are o suprafață de 0,3065 ha și este situat în municipiul Ungheni, str. Decebal nr. 17. Terenul are o așezare favorabilă, fiind amplasat în intravilan, în zona centrală a municipiului Ungheni, cu acces direct la rețeaua stradală existentă (str. Decebal — traseu R16). Amplasamentul se află la o distanță de cca. $\approx 1\,550$ m (linia dreaptă) de râul Prut (Eiffel Bridge / punct de traversare la frontiera cu România) și este situat adiacent față de magistrala R16 (strada Decebal).

Terenurile sunt delimitate de:

- în partea de Nord-Est și Sud-Vest – proprietăți private cu destinația de locuințe;
- în partea de Sud-Est – teren cu destinația de spații verzi și accese, proprietate publică a Primăriei municipiului Ungheni;
- în partea de Nord-Vest – strada Decebal (domeniul public).

2.3 Ocuparea terenurilor și elemente ale cadrului natural

Zona ce a generat PUZ este alcătuită din un singur teren cu nr. cadastral 9201103.939, cuprins în zona cu destinația actuală comercială și cu o suprafață totală de 0,3065 ha, cu modul de folosință pentru construcții. Pe teren există o construcție funcțională, cu modul de folosință – clădire comercială / mixtă, cu suprafața construită supradetaliată de 2456 m.p., suprafața construită desfășurată (inclusiv beciuri) de 2625 m.p., aflată într-o stare de folosință bună spre medie. Terenul adiacent construcției este ocupat parțial de spații verzi și vegetație spontană, iar accesul este realizat direct din strada Decebal. Un teren adiacent, proprietate publică a Primăriei municipiului Ungheni, cu destinația de spații verzi și accese, este liber de construcții și acoperit de vegetație ierboasă și arbori izolați. Fondul construit din arealul amplasamentului are un regim de înălțime P+1E (în funcție de înălțimea clădirii existente), cu POT = 80,01% și CUT = 0,86, și se află într-o stare bună spre medie.

BILANȚ TERRITORIAL EXISTENT

Amplasamentul are o formă neregulată și din punct de vedere topografic acesta prezintă o declivitate pronunțată. Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul se atribuie către Câmpia Nistrului, zona de pantă a cumpenei de apă a râului Prut, iar din punct de vedere hidrogeologic se atribuie către bazinul hidrografic Prut. Structura geologică a terenurilor este alcătuită din sol vegetal, argilă nisipoasă și calcar, similare cu zona în care se află municipiul Ungheni. Dintre procesele geologice active se poate evidenția eroziunea de suprafață, datorată apelor pluviale și scurgerilor locale pe teren în pantă. Din punct de vedere al riscului seismic, terenurile corespund regiunii cu intensitate seismică de 7 grade MSK-64. Categoria rocilor după proprietățile seismice, conform testărilor de laborator și datelor din tab.1 SNIP II-7-81, este categoria II. Gradul de complexitate a condițiilor geologice este fixat ca fiind categoria II. Prin urmare, conform condițiilor geologico-ingineresti și hidrogeologice, evaluarea favorabilității terenurilor pentru construcții – terenul propus spre valorificare posedă un caracter favorabil.

2.4 Circulația

Accesul principal pe amplasament se realizează direct din strada Decebal, ce se regăsește pe latura Nord-Vestică a amplasamentului. Pe tronsonul amplasamentului studiat, str. Decebal este asfaltată/pietruită și are o lățime carosabilă de 6-7 m. Există și un acces secundar, drum neamenajat pentru accese și întreținere a spațiilor verzi, ce se regăsește pe latura Sud-Estică a terenului cu numărul cadastral 9201103.939, delimitând terenul de terenul proprietate publică a Primăriei municipiului Ungheni. Accesul dat este ramificat dintr-un alt drum neamenajat, ce face legătura cu strada principală/str. Decebal și cu rețeaua de drumuri municipale.

2.5 Echipare edilitară

- **Apă** - Terenul cu nr. cadastral 9201103.939 beneficiază de racord la rețeaua de distribuție a apei potabile, gestionată de Asociația obștească/municipală relevantă din Ungheni
- **Canalizare** - Terenul cu nr. cadastral 9201103.939 beneficiază de racord la rețeaua de canalizare a municipiului Ungheni, astfel asigurând evacuarea apelor menajere conform normativelor în vigoare.
- **Energie electrică** - Terenul cu nr. cadastral 9201103.939 beneficiază de racord la rețeaua de distribuție a energiei electrice, gestionată de S.A. „RED Nord” – filiala Ungheni.
- **Gaze naturale** - Terenul cu nr. cadastral 9201103.939 beneficiază de racord la rețeaua de distribuție a gazelor naturale, gestionată de SRL „Gaz Ungheni” - operator local.

2.6 Principalele caracteristici și probleme de mediu din zona studiată

În zona studiată nu sunt prezente surse semnificative de poluare a aerului, apei sau solului, terenul având folosința de **construcții locative și spații verzi de folosință generală**. Factorii de poluare a mediului sunt cei generați de **traficul auto de pe str. Decebal și străzile adiacente**. Nu există obiective ce prezintă pericol de incendii, explozii, radiații; nu există elemente cu valoare istorică, culturală sau arheologică care să necesite conservare deosebită; nu există habitate naturale, specii de flora și faună cu statut special de conservare. Conform condițiilor inginerico-geologice și hidrogeologice a terenului – procesele nefavorabile posibile ce pot afecta construcțiile nu au fost depistate. Eroziunea este prezentă pe zonele de pantă, materialul erodat fiind acumulat în regiunea **străzii Decebal**. Alunecări de teren nu au fost depistate, însă sunt prezente mici surpări de maluri tăiate în relief și care nu sunt armate/fortificate. Inundații și subinundații nu sunt prezente în regiune.

Recomandarile studiului geotehnic:

- Se recomandă captarea apelor pluviale și transportarea lor la baza pantei;
- Ca bază de fundare pot servi straturile de calcar sau argilă nisipoasă; la amplasarea fundației pe stratul de argilă nisipoasă, datorită neomogenității (incluziuni de pietriș și prundiș) se recomandă compactarea regiunii de fundare.

La etapa elaborării a documentației tehnice de execuție a construcțiilor se vor respecta recomandările studiului geotehnic.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare, cu un sistem de gestionare a gunoierului bine organizat. Prin soluțiile propuse nu se influențează negativ regimul apelor de suprafață sau a celor subterane.

2.7 Disfuncționalități și priorități

- Microclimatul este foarte potrivit pentru activitățile ce se preconizează a se desfășura;
- Accesibilitate prin poziția favorabilă față de str. Decebal și rețeaua de drumuri municipale, precum și legătura cu magistrala R5 - Vadul lui Vodă - M4;
- Zona în studiu beneficiază de apropiere de râul Prut/Nistru, ceea ce reprezintă un argument pentru dezvoltarea profilului rezidențial și agro-turistic, iar cadrul natural deosebit creează condiții favorabile pentru dezvoltarea turismului (turism de week-end, turism cultural, turism tematic, pescuit etc.).

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

Zona reglementată prin PUZ, constituită din un lot de pământ și cu o suprafață totală de 0,3065 ha, va avea destinația de ZONĂ REZIDENȚIALĂ – construire locuințe și funcțiuni complementare. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la valorificarea terenului și amenajarea construcțiilor existente. În scopul realizării intervențiilor propuse pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică, care a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelei și poziționarea față de drumurile de acces.

3.1. Prevederi ale PUG.

Pentru zona propusă spre valorificare lipsesc reglementări specifice urbanistice. În documentația de urbanism existentă a municipiului Ungheni – PUG – aprobată anterior, terenul avea categoria de destinație comercială. Pentru acest teren nu au fost elaborate și aprobate alte documentații de urbanism. În prezent indicatorii urbanistici existenți ai acestei zone sunt:

REGLAMENTAT (Extras din Plan Urbanistic General or. Ungheni) :

POT a terenului cu nr. cad. 9201103. 939 = 50 %

CUT a terenului cu nr. cad. 9201103. 939 = 3-5

Regimul de înălțimea a clădirilor în zonă și arealul acesteia este de P+6E.

EXISTENT :

POT existent a terenului cu nr. cad. 9201103. 939 = 80,01%

CUT existent a terenului cu nr. cad. 9201103. 939 = 0,86

Regimul de înălțimea existent a clădirilor în zonă și arealul acesteia este de P+1E.

PROPUS În Plan Urbanistic Zonal (PUZ):

POT propus a terenului cu nr. cad. 9201103. 939 = 50-60%

CUT propus a terenului cu nr. cad. 9201103. 939 = 5-6

Regimul de înălțimea propus a clădirilor în zonă și arealul acesteia este de P+9E.

Conform NCM B.01.02:2016 “Sistematizarea teritoriului și localităților. Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului,” Anexa K (pag.76), pentru zonele rezidențiale nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului. Prezentul PUZ propune reglementări care definesc

terenul vizat ca zonă rezidențială cu funcțiuni complementare.

TIPURI DE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI PROPUSE					
Nr. pe PG	Denumirea	Cantitatea	Regimul de înălțime	Suprafața construită la sol (m.p.)	Obiecții
1	Magazin Enter	1	P	1798	Existent
2	Magazin agrotehnic	1	P	324	Existent
3	Oficii	1	P+1E	330	Existent
4	Casa de locuit	1	P+9E	1840	Propus
SUPRAFAȚA TOTALĂ A CONSTRUCȚIILOR POPUSE + EXISTENTE				4295	

3.2. Valorificarea cadrului natural.

Atât cadrul natural cât și cel construit din zona reglementată și a arealului acesteia nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului PUZ, măsurile propuse fiind în armonie cu elementele acestora. Zona propusă spre valorificare este reprezentată de un relief ușor în pantă, astfel propunerile de realizare a construcțiilor și amenajărilor peisajere sunt adoptate condițiilor naturale oferite de amplasament. Vegetația propusă va fi formată din pomi și arbuști fructiferi, specii de flori anuale și perene tipice zonei. Construcția existentă P+1E va fi consolidată și reabilitată, iar cele noi vor întruchipa anumite aspecte arhitecturale caracteristice zonei, cum ar fi morfologie, tip învelitoare, șarpantă, volumetrie și cromatică. Investitorii vor întreprinde toate măsurile pentru asigurarea unei funcționalități nepoluante a investiției, prin tehnologiile și materialele de construcții utilizate, precum și prin modul de exploatare a construcțiilor și spațiilor exterioare.

3.3. Valorificarea terenurilor. Zonificarea Funcțională. Indicatori urbanistici.

Zona reglementată prin PUZ, constituită din un singur lot de pământ cu o suprafață totală de 0,3065 ha, va avea destinația de teren pentru construcții locative. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea de construcții locative cu funcțiuni complementare, precum și amenajarea terenului adiacent pentru acces, circulație auto/pietonală și spații verzi.

Suprafața terenului a fost delimitată astfel:

INDICI SPAȚIALI:

Terenul cu nr. cad. 9201103. 939:

Existent :

- Suprafața terenului – 0,3065 ha
- Suprafața construită la sol – 2456 m.p.

- Suprafața construită desfășurată – 2625 m.p.

Propus:

- Suprafața terenului – 0,3065 ha
- Suprafața construită la sol – 1840 m.p.
- Suprafața construită desfășurată – 15325 m.p. (CUT= 5); 18390 m.p. (CUT=6)

INDICI DE OCUPARE A TERENURILOR - EXISTENTE:

Terenul cu nr. cad. 9201103. 939:

Existent

- Procent de ocupare a terenului - POT = 80.01
- Coeficient de ocupare a terenului - CUT = 0,86

Reglamentat în PUG or. Ungheni

Procent de ocupare maxim a terenurilor - POT = 50%

Coeficient de ocupare maxim a terenurilor - CUT = 3-5

Propus

- Procent de ocupare a terenului - POT = 50% - 60%
- Coeficient de ocupare a terenului - CUT = 5-6

3.4. Reglementări - Organizarea circulației și a parcajelor

Accesul principal în incintă (atât carosabil cât și pietonal) se va realiza din drum de acces intern care pornește din strada Decebal, ce se regăsește pe latura Est a proprietății. Str. Decebal este asfaltată și are o lățime carosabilă de 7 m.

Accesul auto și pietonal pe teren va fi asigurat în conformitate cu norele urbanistice și tehnice aplicabile

În imediată apropiere de amplasament obiect al PUZ, pe teren proprietate publică a primăriei comunei Ungheni se preconizează amenajarea unei parcări publice.

3.5. Reglementări - Echipare edilitară

Obiectivul dispune toate utilitățile necesare unei bune funcționări, existente în zonă și racordate la rețelele edilitare publice :

- **alimentare cu energie electrică**, terenul este conectat la rețeaua de distribuție a energiei electrice existente, care asigură atât funcționarea aparaturii și utilajelor pentru răcirea, încălzirea și ventilarea spațiilor interioare, cât și iluminatul interior al obiectivelor și exterior al întregii zone;
- **alimentare cu apă**:
alimentarea cu apă potabilă se va realiza de la rețeau centralizată de apă potabilă a or.Ungheni, existentă în zona reglementată;
- **evacuarea apelor uzate**:
apele menajere sunt colectate prin rețeaua de canalizare existentă, cu descărcare în fose septice ecologice amplasate în limitele zonei;
- **evacuarea apelor pluviale**:
apele meteorice provenite de pe construcții sunt colectate și evacuate prin sistemul de jgheaburi și

burlane, iar cele din zona parcării trec printr-un separator de hidrocarburi dimensionat corespunzător și sunt dirijate ulterior spre spațiile verzi. Se recomandă ca rețelele edilitare, și anume apa potabilă, canalizarea menajeră, energie electrică, să se realizeze subteran. Echiparea cu utilități nu va exclude posibilitatea dezvoltării de sisteme individuale alternative pentru producerea de energie din resurse neconvenționale regenerabile.

3.6. Gestionarea deșeurilor

Deșeurile menajere se vor colecta în recipiente de colectare selectivă depozitate pe platforme amenajate în limitele terenurilor reglementate, în zona de deservire.

3.7. Măsuri de protecție a mediului

Protecția apelor

Protecția calității apelor trebuie asigurată atât la faza de execuție a lucrărilor, cât și la faza de funcționare a instalațiilor de proiectare, după finalizarea lucrărilor. Prin execuția lucrărilor proiectate nu se produc agenți poluanți pentru apele subterane și/sau apele de suprafață pe parcursul execuției lucrărilor și nici după darea în folosință a obiectivelor. Sunt interzise orice amenajări cu risc de poluare în zona turistică.

Protecția aerului

Prin execuția lucrărilor proiectate nu se produc agenți poluanți pentru aer, iar în timpul exploatării construcțiilor proiectate, după finalizarea lucrărilor, nu există pericolul nici unei forme de emisii. Exploatarea construcțiilor proiectate nu prezintă riscuri de poluare pentru mediu înconjurător și nu necesită măsuri speciale de protecție, iar în ceea ce privește efectuarea lucrărilor de construcții - montaj, poluarea zonei datorate acestor lucrări va consta doar în emisii de gaze de eșapament la transportul echipamentelor. Nu se impun măsuri de protecție a aerului pe parcursul execuției lucrărilor și nici după darea în folosință a obiectivelor proiectate.

Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Echipamentele și construcțiile prevăzute în prezenta documentație nu sunt emițătoare importante de zgomot și vibrații și nu reprezintă surse importante emițătoare de zgomot și vibrații pe parcursul execuției lucrărilor și nici după darea în folosință a obiectivelor proiectate. Pe perioada execuției lucrărilor nu sunt prevăzute situații în care să apară niveluri de zgomot în afara normelor.

În timpul exploatării zonei sursa emițătoare de zgomot vor fi turiștii. Pentru a diminua zgomotul se va edifica un zid/gard capital cu înălțimea de max 1,80 m din piatră naturală, tipic localității. Suplimentar, în limita hotarelor ce delimitează proprietățile învecinate, se va amenaja o zonă de protecție sanitară plantată cu pomi și arbuști fructiferi ce va servi ca absorbant pentru zgomote.

Protecția împotriva radiațiilor

Prin execuția lucrărilor proiectate nu se produc radiații poluante pentru mediul înconjurător, oameni sau animale.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Prin execuția lucrărilor proiectate nu se produc agenți poluanți pentru ecosistemele terestre. Nu se impun măsuri speciale de protecție a sistemelor terestre pe parcursul execuției lucrărilor și nici după darea în folosință a obiectivelor proiectate.

Concluzii

Planul tratează unitar zona studiată în vederea reconversiei funcționale a terenului, asigurând o dezvoltare urbanistică coerentă, integrarea armonioasă în țesutul construit existent, precum și echiparea edilitară necesară. Documentația are ca scop valorificarea terenului prin schimbarea destinației acestuia din teren cu funcțiune **comercială** în teren destinat **locuințelor**, în concordanță cu tendințele actuale de dezvoltare ale municipiului Ungheni.

Pentru realizarea obiectivelor propuse, terenul beneficiază de acces la infrastructura rutieră și edilitară existentă, urmând ca dotarea tehnică să fie asigurată conform normelor în vigoare. Implementarea funcțiunii locative va aduce un plus valoare cadrului construit al zonei, contribuind la îmbunătățirea calității vieții și la diversificarea fondului locativ al municipiului.

Investiția propusă este oportună și justificată prin integrarea sa în structura urbană, compatibilitatea cu funcțiunile rezidențiale adiacente și prin aportul la dezvoltarea durabilă a localității. Realizarea proiectului va favoriza crearea unui mediu urban mai echilibrat și atractiv, consolidând imaginea arhitectural-urbanistică a zonei.

Etapa ulterioară aprobării PUZ va include respectarea tuturor condițiilor și avizelor obținute în vederea autorizării lucrărilor, iar eliberarea autorizației de construire se va face cu respectarea Regulamentului local de urbanism aferent prezentului PUZ.