



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 064/2019

Adresa: jud. Timis, loc. Sannicolau Mare , str. Morii nr 2, str Timisoara nr 6, nr 4, nr 4 A

Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S

Titlu proiect: **PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER**

PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

loc. Sannicolau Mare, str. Morii nr. 2, CF nr. 401014, str. Timisoara nr. 6, CF nr. 403368, nr 4, CF nr. 401932, nr. 4A, CF nr. 400106



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 064/2019

Adresa: jud. Timis, loc. Sannicolau Mare , str. Morii nr 2, str Timisoara nr 6, nr 4, nr 4 A

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

Titlu proiect: **PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER**

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect : **PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER**

Nr. proiect : **064/2019**

Faza : **PUZ**

Beneficiar : **SC. LIDL ROMANIA SCS**
CUI : 6203055

Amplasament : jud.Timis, loc. Sannicolau Mare, str. Morii nr. 2, CF nr. 401014, str. Timisoara nr. 6, CF nr. 403368, nr. 4, CF nr. 401932, nr. 4A, CF nr. 400106

Proiectant general : **S.C. LEVANT PROJECT S.R.L.**
arh. MIRON SUTEU

Proiectant specialitate: **S.C GENIUS LOCCI S.R.L.**
arh. CARMEN FALNITA

Data elaborării : Aprilie 2020



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 064/2019

Adresa: jud. Timis, loc. Sannicolau Mare , str. Morii nr 2, str Timisoara nr 6, nr 4, nr 4 A

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

Titlu proiect: **PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE
PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI
FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE,
ORGANIZARE DE SANTIER**

FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general : **S.C. LEVANT PROJECT S.R.L.**
arh. MIRON SUTEU

Proiectant specialitate : **S.C GENIUS LOCCI S.R.L.**
arh. CARMEN FALNITA



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 064/2019

Adresa: jud. Timis, loc. Sannicolau Mare , str. Morii nr 2, str Timisoara nr 6, nr 4, nr 4 A

Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S

Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

Foaie de capat
Lista de responsabilități
Borderou general

Memoriu general

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse de documentare

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- 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 urbanistica

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi PUG și Aviz de oportunitate
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4. Concluzii

5. **Anexe :** Extras CF nr. 400106, CF nr. 401014, CF nr. 401932, CF nr. 403368
Certificat de urbanism nr. 87/18.04.2019
Plan de situatie – anexa la C.U.
Aviz de oportunitate – 14920/15.07.2019

Regulament Local de Urbanism

1. Dispozitii generale

- 1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
- 1.2. Baza legala a elaborarii
- 1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism
- 1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 064/2019

Adresa: jud. Timis, loc. Sannicolau Mare , str. Morii nr 2, str Timisoara nr 6, nr 4, nr 4 A

Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S

Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apărarea interesului public

2.3. Protecția față de poluare și alte riscuri

2.4. Asigurarea echipării edilitare

2.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

2.6. Procentul de ocupare a terenului

3. Zonificare functionala

3.1. Obiective si modalitati de operare

3.2. Utilizari permise

3.3. Utilizari permise cu conditii

3.4. Utilizari interzise

4. Prevederile regulamentului local de urbanism la nivel de zone si subzone functionale – conditii de amplasare si retrageri minime obligatorii

4.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

4.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

4.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile trenurilor si ale constructiilor

Concluzii

B. PIESE DESENATE

TOPOGRAFI

1. Ridicare topo vizată OCPI

ARHITECTURĂ

1. PLAN INCADRARE

pl. nr. A01

2. PLAN SITUATIE EXISTENT

pl. nr. A02

3. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

pl. nr. A03

4. PLAN MOBILARE

pl. nr. A04

5. PROPRIETATI ASUPRA TERENURILOR

pl. nr. A05

6. STUDIU DE CVARTAL

pl. nr. A06

7. RANDARI VOLUMETRICE

pl. nr. A07

Întocmit,
arh.MIRON SUTEU



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 064/2019

Adresa: jud. Timis, loc. Sannicolau Mare, str. Morii nr 2, str Timisoara nr 6, nr 4, nr 4 A

Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S

Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect : **PUZ –CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER**

Nr. proiect : **064/2019**

Faza : **PUZ**

Beneficiar : **SC. LIDL ROMANIA SCS**
CUI : 15300120
Str. Industriilor, nr. 9, sat Chiajna, jud. Ilfov

Amplasament : jud.Timis, loc. Sannicolau Mare, str. Morii nr.2, CF nr 401014, str. Timisoara nr 6, CF nr. 403368, nr 4, CF nr. 401932, nr. 4A, CF nr 400106

Proiectant general : **S.C. LEVANT PROJECT S.R.L.**
arh. MIRON SUTEU

Proiectant specialitate: **S.C GENIUS LOCCI S.R.L.**
arh. CARMEN FALNITA

1.2. Obiectul lucrării

Lucrarea are la bază Certificatul de Urbanism nr. 87 din 18.04.2019, emis de Primaria orasului Sannicolau Mare și Avizul de oportunitate nr. 14920/15.07.2019.

Prezenta documentație în faza **PUZ**, s-a elaborat la comanda inițiatorului **SC. LIDL ROMANIA SCS** în vederea reglementării modului de realizare a unui magazin de tip supermarket pe amplasamentul din loc. Sannicolau-Mare, str Morii nr 2, str Timisoara nr 6, nr 4, nr 4A.

Stabilirea condițiilor de sistematizare urbane sunt necesare în vederea autorizării obiectivelor viitoare de investiție: construire magazin de tip supermarket, amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren proprietate privată și pe fațadă, amplasare totem, amenajare accese, împrejmuire proprietate și organizare de șantier, etc.

Zona care face obiectul prezentei documentații este amplasata in intravilanul loc. Sannicolau Mare, in zona centrala, in UTR 4, conform PUG aprobat prin HCL nr.113/2009,



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 064/2019

Adresa: jud. Timis, loc. Sannicolau Mare, str. Morii nr 2, str Timisoara nr 6, nr 4, nr 4 A

Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S

Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

terenul studiat având o suprafață totală în CF de 8362mp și o suprafață măsurată de 8539 mp, fiind alcătuit din 4 parcele, identificate după cum urmează:

- **CF 409160** (3672 mp), str.Timisoara, nr. 4, loc Sannicolau Mare, jud Tmis, intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, proprietatea SC ORLANDI INVESTMENT SRL, cota actuala 1/1;
- **CF 409161** (606 mp), str.Timisoara, nr. 4, loc Sannicolau Mare, jud Tmis, intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, proprietatea SC ORLANDI INVESTMENT SRL, cota actuala 1/1;
- **CF 409222** (2399 mp), str.Timisoara, nr. 4A, loc Sannicolau Mare, jud Tmis, intabulare, drept de proprietate, cu titlul de drept cumparare dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 ORLANDI INVESTMENT SRL;
- **CF 403368** (719 mp conf CF, 896 mp masurati), str.Timisoara, nr. 6, loc Sannicolau Mare, jud Tmis, intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 Mihai Ioan, cu antecontract de vanzare si promitenta cumparatoare SC ORLANDI INVESTMENT SRL.
- **CF 409180** (966 mp), str. Morii, nr 2, loc Sannicolau Mare, jud Tmis, intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 SC MOBILFICIO ITALIANO SRL.

Folosința actuală: clădirile existente pe terenurile studiate au deservit moara orașului Sannicolau, iar acum majoritatea sunt dezafectate. Prin prezentul proiect se propune păstrarea clădirilor principale (clădirea morii, restaurantul și construcțiile anexe alipite de acestea) urmând ca celelalte corpuri de clădire să fie demolate printr-un proiect separat de demolare.

Conform CU nr. 87 din 18.04.2019 imobilul în cauză este inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau zone de protecție ale acestora: clădirile având nr. Cad 409161-C1, S construit la sol 358 - restaurant, CF nr 409160-C5, S construita la sol 199 mp – cladire multifunctionala, regim de inaltime P.

1.3. Surse de documentare

Pentru intocmirea documentatiei au fost luate in considerare urmatoarele:

- date conținute în piesele scrise și desenate ale Planului Urbanistic General al Localitatii Sannicolau Mare – UTR 4- zonă propusă pentru reconvertire.
- Ridicare topografică efectuată în zonă;
- Studiu geotehnic intocmit la cererea beneficiarului;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Studierea țesutului urban existent în zonă face posibilă observația potrivit căreia zona a evoluat dominată de locuințe individuale, cu precădere la nivel P și P+1E. Odată cu dezvoltarea localității, în zonă au apărut o serie de terenuri cu funcțiuni complementare de servicii. Proiectul propus vine în sprijinul valorificării zonei prin reglementarea de zonă comercială.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 064/2019

Adresa: jud. Timis, loc. Sannicolau Mare, str. Morii nr 2, str Timisoara nr 6, nr 4, nr 4 A

Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S

Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

2.2. Încadrare în localitate

Terenul aflat în studiu se situează în intravilanul localității Sânnicolau Mare, în partea sud-estică a localității, în apropierea arterei de circulație auto str. Timișoara.

Terenul studiat are o suprafață totală de 8539mp masurati (8362mp conf CF), alcătuit din 5 terenuri identificate prin **CF 09160** (3672 mp), **CF 409161** (606 mp), **CF 409222** (2399 mp) și **CF 409180** (966 mp), **CF 403368** (896 mp masurati, 719mp conform CF).

Delimitarea parcelelor și încadrarea terenului studiat este conform planșelor anexate în partea desenată (planșa A02 PLAN SITUATIE EXISTENT).

Vecinătăți și limite:

Terenul are o formă neregulată și prezintă ca limite definite următoarele:

- **Sud:** str. Morii;
- **Nord:** str. Timisoara;
- **Est:** str. Morii;
- **Vest:** teren privat.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat în cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural. Nu există vegetație (copaci, pomi) ce necesită a fi pastrată sau protejată și nici canale de desecare. Terenul este plan (cu diferențe de nivel ne semnificative), având stabilitatea generală asigurată.

Date generale

Sânnicolau Mare este așezat în sud-estul Câmpiei Panonice. Privit în ansamblu, relieful zonei este de o remarcabilă monotonie, netezimea suprafeței de câmpie nefiind întreruptă decât de albia slab adâncită a râului Aranca. În detaliu, însă, relieful orașului și al împrejurimilor sale prezintă o serie de particularități locale, exprimate altimetric prin denivelări, totuși modeste, care nu depășesc nicăieri 2–3 m.

Terenul studiat se afla într-o zonă de câmpie joasă și șes, unde predomină cernoziomurile și solurile aluviale, iar pânza freatică se află la un nivel foarte ridicat, aceasta găsindu-se la o adâncime de circa 3 m.

Terenul este plat, cu denivelări minore și este ocupat parțial de construcții care au deservit moara orașului și parțial de o zonă verde neamenajată reprezentată de vegetație spontană. În prezent nu există spații verzi și nici spații cu plantații de protecție.

Seismicitate

Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea Sannicolau Mare sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7\text{sec.}$; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$.

Adâncimea de îngheț este de 0,60 – 0,70 m (conform STAS 6054/77).



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 064/2019

Adresa: jud. Timis, loc. Sannicolau Mare, str. Morii nr 2, str Timisoara nr 6, nr 4, nr 4 A

Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S

Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

Climă

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin:

Temperatura aerului:

- media lunara minima: - 1°C in ianuarie;
- media lunara maxima: + 20 ... 21 °C in iulie - august;
- temperatura minima absoluta: - 35,3 °C;
- temperatura maxima absoluta: + 40,0 °C;
- temperatura medie anuala: + 10,9 °C;

Precipitații: media anuala: 631 mm;

Vânt: predominant din sectorul vestic - 15%.

2.4. Circulatia

Accesul auto pe teren se face actualmente de pe drumul asfaltat Str. Timișoara.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Situl face parte dintr-un cvartal neomogen, cu o ocupare a terenului variabilă, funcțiuni variate, diferite regimuri de înălțime. Funcțiunea dominantă în areal este cea de locuire. Pe parcelele în studiu, a funcționat moara din Sănnicolau, împreună cu anexele ei.

2.5.2 Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

În prezent terenul este ocupat de fond construit în procent de 34.07%.

2.5.3 Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat nu are spații verzi amenajate, spațiile libere fiind în prezent ocupate de vegetație spontană. Pentru terenul ce face obiectul prezentei documentații, se propune asigurarea unui procent de min 5% spațiu verde compact din totalul suprafeței terenului.

2.6.1 Stadiul echipării edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii

Căi de comunicație

Amplasamentul are un front la strada de acces principala: str. Timisoara.

Rețele existente

1. Telefonie și rețele de comunicații electronice

În zona studiată există rețea de instalații de comunicații electronice subterane.

Conform aviz nr. 648 din 05.07.2019 eliberat de S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., pe terenul aflat în studiu nu există amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările propuse.

2. Alimentare cu apă și canalizare

În zona studiată există rețea de apă și canalizare,

3. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există rețea de distribuție a gazelor naturale.

Conform aviz de principiu nr.37 din 29/07/2019 eliberat de DELGAZ GRID SA SUCURSALA TIMIȘOARA, Anexă la Aviz Unic nr. 901/14.10.2019, în zona supusă



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 064/2019

Adresa: jud. Timis, loc. Sannicolau Mare, str. Morii nr 2, str Timisoara nr 6, nr 4, nr 4 A

Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S

Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

analizei nu exista obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale care să fie afectate de lucrările propuse.

4. Alimentarea cu agent termic

În zona studiată există rețea de alimentare cu agent termic.

5. Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există rețea de alimentare cu energie electrică.

Alimentarea cu energie electrică a imobilelor de pe terenul studiat se face de la postul trafo de pe parcelă.

2.6.2 Principalele disfuncționalități

Postul trafo va fi re poziționat în cadrul parcelei.

2.7. Probleme de mediu

Terenul aflat în studiu se situează în intravilanul localității Sânnicolau Mare, în partea sud-estică a localității, în apropierea arterei de circulație auto str. Timișoara.

Riscuri naturale/antropice: nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate: în zona studiată există rețea de apă și canalizare.

Alimentarea cu apă a obiectivelor propuse cât și canalizarea se vor realiza prin racordare la rețelele existente ale orașului.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate urbană ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.

Se vâpropune realizarea bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale. Apa stocată va putea fi folosită la udarea spațiilor verzi și la circuite casnice sau tehnice care nu necesită apă potabilă, iar surplusul va fi deversat în rețeaua publică de canalizare.

În zona carosabilă va fi prevăzut un separator de hidrocarburi.

Depozitarea controlată a deșeurilor: ca urmare a implementării planului vor rezulta deșuri menajere de la angajați precum și deșuri rezultate din construcții în faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv respectând normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr 856/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate.

Recuperarea terenurilor degradate, plantării de spații verzi, etc.: nu este teren degradat. Spațiul verde va fi amenajat conform reglementărilor urbanistice în vigoare. Funcțiunea dominantă în areal este cea de locuire. Pe parcelele în studiu, a funcționat moara din Sânnicolau, împreună cu anexele ei.

Organizarea sistemelor de spații verzi: pentru terenul ce face obiectul prezentei documentații, se propune asigurarea unui procent de min 5% spațiu verde compact din totalul suprafeței terenului.

Protejarea bunurilor de patrimoniu: conform CU 87 din 18.04.2019 imobilul este inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau zone de protecție ale acestora: clădirile având nr. cad. 401932-C1 regim S+P+4E și nr. Cad. 401932-C8 înscrise în CF 401932 Sannicolau-Mare (Moara Veche) au valoare ambientală de interes local (conferă specificitate localității și prezintă calități arhitecturale și urbanistice deosebite).

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană: parcela va fi amenajată conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul rețelelor edilitare, comunicațiilor:



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 064/2019

Adresa: jud. Timis, loc. Sannicolau Mare, str. Morii nr 2, str Timisoara nr 6, nr 4, nr 4 A

Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S

Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

Amplasamentul are un front la strada de acces principala: str. Timisoara.

În zona studiată există rețea de instalații de comunicații electronice subterane.

În zona studiată există rețea de apă și canalizare.

În zona studiată există rețea de alimentare cu agent termic.

În zona studiată există rețea de alimentare cu energie electrică.

Alimentarea cu energie electrică a imobilelor de pe terenul studiat se face de la postul trafo de pe parcelă.

Postul trafo va fi re poziționat în cadrul parcelei.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privata.

Legea nr.52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica facliteaza accesul populatei la luarea deciziilor in administratia publica la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanismului, propunerile acestora fiind analizate si integrate corespunzator in aceste documentatii.

Consultarea populației se realizeaza prin anunturi publice, in diferite faze de elaborare si dezbateri publice.

Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare organizate de Primaria localitatii Sannicolau Mare

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- **Certificatul de Urbanism nr. 87/18.04.2019** eliberat de Primăria localității Sannicolau Mare pe str. Timișoara – str. Morii.
- **Avizul de Oportunitate nr. 14920 din 15.07.2019** emis de Primaria localitatii Sannicolau Mare este favorabil și are o serie de prevederi din care amintim:
 - Transformarea categoriei functionale dupa cum urmeaza:

Categoria functionala actuala:

- str. Morii nr 2 – C1 - cladire, C2 - magazie, C3 – sopron, si teren curti-constructii in supraf de S=966 mp conf CF nr 409180
- str. Timisoara nr 6 – casa si teren curti-constructii in suprafata S=719 mp, conf CF nr 403368, S masurat 896 mp
- str. Timisoara nr 4 – cladirile C1 – cladire multifunctionala S+P+4E, C2 – cladire multifunctionala P, C3 – magazie P, C4 – cladire multifunctionala, birouri si locuinte P, C5 – cladire multifunctionala P, C6 – turn apa si teren constructii in suprafata S=3672 mp, conf CF nr 409160
- str. Timisoara nr 4 – cladirile C1 – constructii administrative si social culturale – restaurant Steren=606 mp, conf CF nr 409161
- str. Timisoara nr 4A – C1 - cladire-spatiu de inchiriat si teren curti-constructii in suprafata de S=2399 mp, conf CF409222

Categoria functionala propusa pe terenul studiat: „Construire supermarket LIDL” conf „Plansa A03 – REGLEMENTARI URBANISTICE”

- Impartirea terenul in 4 loturi:



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 064/2019
Adresa: jud. Timis, loc. Sannicolau Mare, str. Morii nr 2, str Timisoara nr 6, nr 4, nr 4 A
Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S
Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

Se vor realiza 4 loturi impartite astfel:

1. **LOT 1-SzS – Construire Supermarket LIDL:** Steren: 6884 mp, POTmax=35%, CUTmax=0,35, regim de inaltime: parter inalt – P, Hmax coama=10m, Hmax cornisa=8m, Sverde=min 5%, conform Anexa 6. – Constructii comerciale – Spatii verzi si plantate „2-5% din suprafata totala a terenului”, din HG 525/1996 republicata si actualizata in 15.10.2018
2. **LOT 2- SzS - Zona de utilitati:** Steren: 130 mp – constructii pentru echiparea tehnico edilitara: POTmax=50%, CUTmax=0.5, regim de inaltime:parter-P
3. **LOT 3 - SzS – Zona servicii cladiri existente** – Restaurant Moara Veche, S teren: 524 mp
4. **LOT 4 - SzS – Zona servicii cladiri existente,** S teren: 1001 mp

Asigurarea acceselor:

- Se va asigura accesul corespunzator, atat pietonal cat si auto la drumurile publice
- Parcarile necesare functiunilor propuse se vor realiza pe terenul beneficiarului
- Constructiile propuse se vor racorda corespunzator la retelele edilitare publice, pentru asigurarea utilitatilor necesare functionarii.

3.2. Prevederi ale P.U.G în vigoare

Conform Planului Urbanistic General al Localitatii Sannicolau Mare, terenul este situat în intravilan, în UTR 4 – Zona propusă pentru reconvertire.

Avizul de oportunitate nr. 14920 din 15.07.2019 emis de Primăria localității Sannicolau Mare prevede:

„Zona care face obiectul prezentei documentatii este amplasata in intravilanul orasului Sannicolau Mare, in zona centrala, in UTR 4, conform PUG aprobat prin HCL nr. 113/2009. Parcelele identificate se invecineaza la Nord cu str. Timisoara, la Est si Sud cu str. Morii, iar la Vest – proprietate privata, CF nr. 407547.”

3.3 Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament nu există plantații care să pună problema menținerii acestora. Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

Terenul care face obiectul PUZ este teren proprietate privată, situat în intravilan.

Terenul nu are o valoare deosebită din punct de vedere al mediului. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Suprafața de spații verzi amenajate pe lotul 1 de **min 344,18mp** (min 5% din suprafața terenului, conf Aviz ANPM nr 7887/06.12.2019) va fi asigurată în cadrul parcelei.

3.4 Modernizarea circulației

Circulație auto, velo

Prin PUZ se propune configurarea a două noi accese auto, unul de pe strada Timișoara și unul de pe strada Morii.

Strada Timișoara este asfaltată. Strada Morii este un drum de piatră, iar pentru a fi posibilă circulația auto în condiții bune se va asfalta porțiunea dintre accesul Lidl și Strada Timișoara.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 064/2019

Adresa: jud. Timis, loc. Sannicolau Mare, str. Morii nr 2, str Timisoara nr 6, nr 4, nr 4 A

Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S

Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

Parcări

Pentru asigurarea parcajelor pentru deservirea programului propus prin tema de proiectare se propun 103 locuri de parcare plasate pe teren, dintre care 2 destinate persoanelor cu dizabilități și 2 pentru "mama și copilul".

Circulația pietonală

Circulația pietonală pe parcelă va fi amenajată prin proiect.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este spațiu comercial – construire supermarket LIDL. Terenul studiat de pe str. Timisoara – str. Morii, face parte din intravilanul Localitatii Sannicolau Mare, este compus din terenurile identificate prin **CF 409160** (3672 mp), **CF 409161** (606 mp), **CF 409222** (2399 mp), **CF 409180** (966 mp) și **CF 403368** (719 mp conf CF si 896 mp masurati), are o suprafață totală conform CF de 8362mp și o suprafață totală măsurată de 8539 mp și va fi zonificat astfel:

- zonă alocată spațiului comercial – construire supermarket LIDL
- zonă alocată utilităților
- zona servicii cladiri existente
- zonă alocată circulației auto, pietonale și parcajelor
- zonă verde.

BILANT TERITORIAL	EXISTENT
Suprafața construită	34.07% - 2909.80 mp
Spatii verzi	Cca. 35% - 2988.65 mp
Circulatii rutiere si pietonale	Cca. 29.51% - 2519.86 mp
Suprafață măsurată teren (total)	100% - 8539.00 mp

Se propune împărțirea parcelei în patru loturi, după cum urmează:

LOTIZARE PROPUȘĂ		
LOT 1	SzS - Construire supermarket LIDL	6884 mp
LOT 2	SzU - Subzona de utilitati	130 mp
LOT 3	SzS - Subzona de servicii- cladiri existente	524 mp
LOT 4	SzS - Subzona de servicii- cladiri existente	1001 mp
Total		8539.00 mp

LOT 1 – SzS - Construire supermarket LIDL (1) – conform plansa A03 – PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE

S LOT1: 6884 mp
POT max : 35%
CUT max : 0,35
Regim max de inaltime : P – parter inalt



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 064/2019

Adresa: jud. Timis, loc. Sannicolau Mare , str. Morii nr 2, str Timisoara nr 6, nr 4, nr 4 A

Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S

Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

Inaltimea max la coama: 10 m
Inaltimea max la cornisa: 8 m
Sverde: min. 344,2 mp – 5%
Retrageri zona implant:

- latura S str. Morii : **0.00 m**
- latura N: **h/2 min 4.00 m**
- latura V: **h/2 min 4.00 m**
- latura E: **0.00m**

BILANT TERITORIAL – LOT 1 SzS - Construire supermarket LIDL	PROPUS
Supermarket LIDL – spatii comerciale	Max 35% - 2409.40mp
Spatii verzi	Min 5% - 344.20 mp
Circulatii rutiere si pietonale	60% - 4130.40 mp
Total	100% - 6884 mp

Pe parcelă se propune amenajarea unei zone verzi cu o suprafață **minimă de 344,20mp** (min 5% din suprafata lotului).

LOT 2 – SzU - Subzona utilitati propuse (2) - Conform plansa nr A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

S LOT2: **130,00 mp**
POT max : 50%
CUT max : 0.5
Regim max de inaltime : P –parter

LOT 3 – SzS - Subzona de servicii – cladiri existente Restaurant Moara Veche (3) - Conform plansa nr A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

S LOT3: **524 mp**
S constructii existente ce se vor pastra: 358 mp
Nu sunt propuse interventii asupra tesutului construit de pe lotul 3.

LOT 4 – SzS - Subzona de servicii – cladiri existente (4) - Conform plansa nr A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

S LOT3: **1001 mp**
S constructii existente ce se vor pastra: 717 mp
Nu sunt propuse interventii asupra tesutului construit de pe lotul 3.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 064/2019

Adresa: jud. Timis, loc. Sannicolau Mare, str. Morii nr 2, str Timisoara nr 6, nr 4, nr 4 A

Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S

Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

FUNCTIUNI PROPUSE

Utilizari permise:

LOT 1 SzS - Construire supermarket LIDL

Functiuni propuse:

- Spatiu comercial
- Parcaje la sol
- Spatii verzi
- Constructii pentru echiparea tehnico – edilitara a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor me-teorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră etc.
- Imprejmuiri
- Platforme colectare deseuri menajere
- In zona verde se permite amplasarea de mijloace publicitare necesare, rețele de utilitati si constructii pentru utilitati.

LOT 2 SzU - Subzona de utilități propuse

- Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră etc.
- Sunt interzise construcțiile care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumuri și prezintă riscuri de accidente.

LOT 3,4 SzS - Subzona de servicii – clădiri existente

Functiuni propuse: nu se propun funcțiuni noi.

Nu există funcțiuni propuse, având în vedere faptul că loturile 3 si 4 cuprind clădiri existente și nu sunt propuse interventii de nici un fel pe acest lot.

Utilizari permise cu conditii:

LOT1 SzS

- Activitati nepoluante fara riscuri tehnologice, fara incomodari datorate utilizarii incintei pentru depozitare deseuri
- Functiuni complementare pentru servicii si comert de capacitate redusa, de ex., birouri, prestari servicii, cafenele, patiserii, coafor, etc., cu acces public, happening-uri, expozitii, care sa indeplineasca urmatoarele conditii: sa se adreseze preponderant locuitorilor zonei; activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii; sa nu produca poluare fonica, chimica sa se asigure locurile de parcare necesare in incinta.

LOT2 SzU

Orice instalatie/constructie se va amplasa cu avizul autorităților de resort.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 064/2019

Adresa: jud. Timis, loc. Sannicolau Mare , str. Morii nr 2, str Timisoara nr 6, nr 4, nr 4 A

Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S

Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

LOT3,4 SzS Zona de servicii – cladiri existente

Nu se reglementează d.p.d.v. al utilizărilor permise.

Utilizari interzise:

LOT1 SzS Construire supermarket LIDL

- Activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat
- Ferme agro-zootehnice, abatoare
- Anexe pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor,
- Sunt interzise constructiile care prin amplasare, configuratie sau exploatare impiedica buna desfasurare, organizare si dirijare a traficului de pe drumuri si prezinta riscuri de accidente
- Se interzice desfășurarea altor funcțiuni incompatibile cu funcțiunea de comerț.

LOT2 SzU

- Sunt interzise constructiile care prin amplasare, configuratie sau exploatare impiedica buna desfasurare, organizare si dirijare a traficului de pe drumuri si prezinta riscuri de accidente.
- Activitati care genereaza noxe, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat.
-

LOT3,4 SzS Zona de servicii – cladiri existente

Nu se reglementează din punct de vedere al utilizărilor interzise.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

1. Telefonie și rețele de comunicații electronice

Obiectivele propuse vor fi racordate la rețelele de comunicații existente în areal.

2. Alimentare cu apă și canalizare

Alimentarea cu apa a obiectivelor propuse cât și canalizarea se vor realiza prin racordare la rețelele existente ale orașului.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate urbană ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.

Se vâpropune realizarea bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale. Apa stocată va putea fi folosită la udarea spațiilor verzi și la circuite casnice sau tehnice care nu necesită apă potabilă, iar surplusul va fi deversat în rețeaua publica de canalizare.

În zona carosabilă va fi prevăzut un separator de hidrocarburi.

3. Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul.

4. Alimentarea cu agent termic

Incalzirea și răcirea spațiului se realizează cu un sistem de chillere care funcționează pe bază de curent electric.

5. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica se va face de la postul trafo de pe parcela reglementata, care va fi repositionat ținând cont de soluția propusa în momentul obtinerii autorizatiei de constructie.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 064/2019

Adresa: jud. Timis, loc. Sannicolau Mare, str. Morii nr 2, str Timisoara nr 6, nr 4, nr 4 A

Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S

Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic de către firmele specializate cu care beneficiarul întocmește contract.

3.7 Protecția mediului

Probleme de mediu

Terenul aflat în studiu se situează în intravilanul localității Sânnicolau Mare, în partea sud-estică a localității, în apropierea arterei de circulație auto str. Timișoara.

Riscuri naturale/antropice: nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate: în zona studiată există rețea de apă și canalizare.

Alimentarea cu apă a obiectivelor propuse cât și canalizarea se vor realiza prin racordare la rețelele existente ale orașului.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate urbană ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.

Se va propune realizarea bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale. Apa stocată va putea fi folosită la udarea spațiilor verzi și la circuite casnice sau tehnice care nu necesită apă potabilă, iar surplusul va fi deversat în rețeaua publică de canalizare.

În zona carosabilă va fi prevăzut un separator de hidrocarburi.

Depozitarea controlată a deșeurilor: ca urmare a implementării planului vor rezulta deșuri menajere de la angajați precum și deșuri rezultate din construcții în faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv respectând normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr 856/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate.

Recuperarea terenurilor degradate, plantării de spații verzi, etc.: nu este teren degradat. Spațiul verde va fi amenajat conform reglementărilor urbanistice în vigoare. Funcțiunea dominantă în areal este cea de locuire. Pe parcelele în studiu, a funcționat moara din Sânnicolau, împreună cu anexele ei.

Organizarea sistemelor de spații verzi: pentru terenul ce face obiectul prezentei documentații, se propune asigurarea unui procent de min 5% spațiu verde compact din totalul suprafeței terenului.

Protejarea bunurilor de patrimoniu: conform CU 87 din 18.04.2019 imobilul este inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau zone de protecție ale acestora: clădirile având nr. cad. 401932-C1 regim S+P+4E și nr. Cad. 401932-C8 înscrise în CF 401932 Sannicolau-Mare (Moara Veche) au valoare ambientală de interes local (conferă specificitate localității și prezintă calități arhitecturale și urbanistice deosebite).

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană: parcela va fi amenajată conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul rețelelor edilitare, comunicațiilor:

Amplasamentul are un front la strada de acces principală: str. Timișoara.

În zona studiată există rețea de instalații de comunicații electronice subterane.

În zona studiată există rețea de apă și canalizare.

În zona studiată există rețea de alimentare cu agent termic.

În zona studiată există rețea de alimentare cu energie electrică.

Alimentarea cu energie electrică a imobilelor de pe terenul studiat se face de la postul trafo de pe parcelă.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 064/2019
Adresa: jud. Timis, loc. Sannicolau Mare , str. Morii nr 2, str Timisoara nr 6, nr 4, nr 4 A
Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S
Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

Postul trafo va fi re poziționat în cadrul parcelei.

Tratarea criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului conform HG nr 1076/2004

Anexa nr 1. Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special la:

1.a. Gradul in care planul creaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor

Se pune astfel în valoare potentialul zonei prin propunerea unei zone comerciale. Astfel, se aduce un aport la dezvoltarea zonei.

b. Gradul in care Planul Urbanistic Zonal influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele care se integreaza sau care deriva din el

Planul Urbanistic Zonal stabileste amplasamentul ce urmeaza a fi edificat si incadrarea lui intr-o solutie de ansamblu pe intreaga zona, corelat cu cerintele economice actuale, cu modelarea arhitecturala, urbanistica si functionala a zonei potrivit exigentelor programului arhitectural.

Obiectul prezentului proiect il constituie realizarea unui Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z. pentru dezvoltarea unei investitii private, construire supermarket LIDL si amenajare locuri de parcare in incinta, amplasare panouri publicitare pe teren proprietate si fatada, amplasare totem, amenajare accese imprejmuire proprietate, organizare de santier, conform Avizului de oportunitate nr. 14920 din 15.07.2019.

c. Relevanta planului pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspective dezvoltarii durabile

Prin propunerile studiate și prezentate se asigură înscrierea proiectului în prioritățile de amenajare și dezvoltare urbanistice.

Managementul deseurilor

Ca urmare a implementarii planului vor rezulta deseuri menajere de la angajati precum si deseuri rezultate din constructii in faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv respectand normele legale in vigoare. Se va tine evidenta gestiunii deseurilor conform HG nr 856/2002. Preluarea deseurilor va fi facuta de unitati specializate autorizate.

Apa si canalizare

Alimentarea cu apa a obiectivelor propuse cât și canalizarea se vor realiza prin racordare la rețelele existente ale orașului.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate urbană ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.

Se v propune realizarea bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale. Apa stocată va putea fi folosită la udarea spațiilor verzi și la circuite casnice sau tehnice care nu necesită apă potabilă, iar surplusul va fi deversat în rețeaua publica de canalizare.

In zona carosabilă va fi prevăzut un separator de hidrocarburi.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 064/2019

Adresa: jud. Timis, loc. Sannicolau Mare, str. Morii nr 2, str Timisoara nr 6, nr 4, nr 4 A

Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S

Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

Zgomotul si vibratiile

Implementarea solutiei propuse nu va duce la o poluare fonica in zona. Pe perioada de realizare a lucrarilor se va respecta programul de lucru si se vor utiliza masini si echipamente performante.

Radiații

Nici lucrarile și nici activitățile propuse nu produc și nu folosesc radiații. Din acest motiv nu este necesara implementarea de masuri de protecție împotriva radiatiilor.

d.Relevanta PUZ pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

Terenul reglementat se înscrie din punct de vedere al zonificării funcționale și reglementărilor propuse, în propunerile de dezvoltare urbanistica conform Avizului de oportunitate nr. nr. 14920 din 15.07.2019 emis de Primaria localitatii Sannicolau Mare.

Factori de mediu posibil a fi afectati:

Gospodarirea substantelor chimice periculoase: nu este cazul.

Protectia calitatii apelor: se vor respecta valorile prevazute in HG nr 188/2002 si modificat prin HG nr 352/2005 privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate.

Protectia calitatii aerului: in perioada realizarii planului vor fi utilizate masini si echipamente performante. Alimentarea cu combustibil a utilajelor, intretinerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unitatilor specializate autorizate.

Protectia calitatii solului si subsolului: pe perioada de realizare a planului se vor evita depozitarile necontrolate de deseuri. Alimentarea cu combustibil a utilajelor, intretinerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unitatilor specializate autorizate. Deseurile vor fi colectate selectiv si vor fi preluate de unitati specializate autorizate.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public: Terenul are o formă neregulată și prezintă ca limite definite următoarele:

- **Sud:** str. Morii;
- **Nord:** str. Timisoara;
- **Est:** str. Morii;
- **Vest:** teren privat.

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

2.a. Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor:

Conform Planului Urbanistic General al Localitatii Sannicolau Mare, terenul este situat în intravilan, în UTR 4 – Zona propusă pentru reconvertire.

Avizul de oportunitate nr. 14920 din 15.07.2019 emis de Primăria localității Sannicolau Mare prevede:

„Zona care face obiectul prezentei documentatii este amplasata in intravilanul orasului Sannicolau Mare, in zona centrala, in UTR 4, conform PUG aprobat prin HCL nr. 113/2009. Parcelele identificate se invecineaza la Nord cu str. Timisoara, la Est si Sud cu str. Morii, iar la Vest – proprietate privata, CF nr. 407547.”

Zona a evoluat dominată de locuințe individuale, cu precădere la nivel P si P+1E. Odată cu dezvoltarea localității, în zonă au aparut o serie de terenuri cu funcțiuni complementare de servicii. Proiectul propus vine în sprijinul valorificării zonei prin reglementarea de zonă comercială.

Se va respecta legislatia in vigoare privind indicatorii urbanistici si spatiile verzi.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 064/2019

Adresa: jud. Timis, loc. Sannicolau Mare, str. Morii nr 2, str Timisoara nr 6, nr 4, nr 4 A

Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S

Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

Factorii de mediu vor fi tratati conform solutiilor descrise in plan, pentru ca efectul asupra acestora sa fie minim.

2.b.Natura cumulativa a efectelor

Fiecare plan in parte este analizat din punct de vedere al protectiei mediului, efectul cumulativ va fi redus semnificativ daca sunt respectate conditiile din avizele obtinute.

2.c.Natura transfrontiera a efectelor

Nu se produc efecte transfrontaliere.

2.d.Riscul pentru sanatatea umana si pentru mediu

Fiecare posibil risc este analizat in procesul de avizare al fiecarui plan. In ceea ce priveste planul prezent, riscul asupra sanatatii populatiei si mediului este redus prin solutiile propuse a fi implementate.

2.e.Marimea si spatialitatea efectelor

Nu este cazul.

2.f.Valoarea si vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat de :

2.f.i.Characteristicile naturale speciale sau patrimoniului cultural: Conform CU nr. 87 din 18.04.2019 imobilul în cauză este inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau zone de protecție ale acestora: clădirile având nr. Cad 401932-C1 regim S+P+4E și nr. cad: 401932-C8 înscrise în CF 401932 Sânnicolau-Mare (Moara Veche) au valoare ambientală de interes local (conferă specificitate localității și prezintă calități arhitecturale și urbanistice deosebite).

2.f.ii.Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Vor fi respectate standardele actuale in vigoare.

2.f.iii.Folosirea terenului in mod intensiv: nu este cazul.

2.g.Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar si international: se va respecta legislatia in vigoare pentru imobilul prevazut în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau zone de protecție ale acestora: clădirile având nr. Cad 401932-C1 regim S+P+4E și nr. cad: 401932-C8 înscrise în CF 401932 Sânnicolau-Mare (Moara Veche) au valoare ambientală de interes local (conferă specificitate localității și prezintă calități arhitecturale și urbanistice deosebite).

4.8 Obiective de utilitate publică

4.8.1 Listarea obiectivelor de utilitate publică

Strada Timișoara, categoria a II-a, 4 benzi de circulație, lățime 14m +trotuare+spații verzi.

4.8.2 Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor

Tipul de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice si juridice,
- terenuri proprietate publică: drumuri publice (Str. Timișoara).

4.8.3 Circulatia terenurilor

Terenul în studiu reprezintă teren privat și nu este necesară trecerea vreunei porțiuni din el in domeniul public. Terenul rămâne, în integralitatea sa, privat.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 064/2019

Adresa: jud. Timis, loc. Sannicolau Mare , str. Morii nr 2, str Timisoara nr 6, nr 4, nr 4 A

Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S

Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

CONCLUZII

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice ale zonei urbane din care face parte. Aceasta va completa pattern-ul zonei mixte cu funcțiuni comerciale și de servicii.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație au stat la bază obiective precum:

- realizarea unei construcții adaptate la necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea problemelor urbanistice (în principal raportarea la vecinătăți) pentru integrarea firească în fondul construit existent.

Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Întocmit,

Arh.MIRON SUTEU