

MEMORIU DE PREZENTARE

PUZ „Construire supermarket Lidl și amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren proprietate și fațade, amplasare totem/unipol, amenajare accesuri și împrejmuire, racorduri utilități, organizare de șantier ”

Jud Timiș, orasul Sânnicolau-Mare, str. Calea lui Traian nr. 18, str. Calea lui Traian nr. 22, Str. Nistor Oprean nr. 11, Str. Nistor Oprean nr. 9

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA PROIECTULUI	PLAN URBANISTIC ZONAL PUZ & RLU AFERENT „CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL ȘI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE ȘI FAȚADE, AMPLASARE TOTEM/UNIPOL, AMENAJARE ACCESURI ȘI ÎMPREJMUIRE, RACORDURI UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER”
AMPLASAMENT	Jud Timiș, orasul Sânnicolau-Mare, str. Calea lui Traian nr.18-20 identificat prin CF 410292 Sânnicolau Mare , Calea lui Traian nr. 22 identificat prin CF 410304 Sânnicolau Mare (CF vechi 400499 Sânnicolau Mare), Str. Nistor Oprean nr.11 identificat prin CF 410328 Sânnicolau Mare (CF vechi 409813 Sânnicolau Mare), Str. Nistor Oprean nr. 9 identificat prin CF 410288 Sânnicolau Mare.
BENEFICIAR	S.C. LIDL ROMANIA S.C.S
PROIECTANT GENERAL	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad e-mail: office@pro-arhitectura.ro arh. stag. Roxana-Adina MANOLE
COORDONATOR URBANISM	ARH. GHEORGHE SECULICI
FAZA	ETAPA II
DATA ELABORĂRII	2022

1.1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, LIDL ROMANIA SCS în vederea reglementării modului de realizare a unui magazin de tip supermarket pe amplasamentul din loc. Sannicolau Mare, str. Calea lui Traian, nr. 18, Str. Nistor Oprean, nr.9 , loc. Sannicolau Mare nr. 649, nr.680.

Incinta care face obiectul prezentei documentații are suprafața totală de 10.755,00 mp, compusă din 4 terenuri proprietate privată după cum urmează :

- CF nr. 410292 Sânnicolau-Mare, în suprafață de 2.947 mp, str. Calea lui Traian, nr.18, intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Convenție, cota actuală 19/20 în favoarea Groza Danuț, cota 1/20 Groza Dan Alin;
- CF nr. 410304 Sânnicolau-Mare (CF vechi 400499), oras Sânnicolau Mare nr.649, în suprafață de 2.877 mp, str. Calea lui Traian, nr. 22, intabulare, drept de proprietate, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1 D&D JUMBO COMPANY SRL;
- CF nr. 410328 (CF vechi 409813), Sânnicolau-Mare, în suprafață de 1.655 mp, Loc. Sânnicolau Mare nr. 680, intabulare, drept de proprietate, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1 Sandu Mihai Olivian cu soția Neasca Monica;
- CF nr. 410288 Sânnicolau Mare, în suprafață de 3.276 mp, str.Nistor Oprean, nr. 9, intabulare, drept de proprietate, dobândit prin convenție, cota actuala 1/1 Damianov Dragan Milan cu soția Damianov Maria;

1.1.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

S.C. LIDL ROMANIA SCS în calitate de inițiator al prezentei solicitări, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea stabilirii condițiilor de sistematizare urbane care 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 fațade, amplasare totem/ unipol, amenajare accesuri și împrejmuire, racorduri utilități, organizare de șantier.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 376 din 17.12.2021 eliberat de către Primăria Orașului Sânnicolau-Mare și Avizul de Oportunitate nr. 4788/07.03.2022 pentru terenul situat în zona centrală a localității identificat prin CF nr. 410292, 410304, 410328, 410288 Sânnicolau-Mare.

Elaborarea acestui Plan Urbanistic Zonal este determinată de intenția de a reglementa din punct de vedere urbanistic un teren cu folosința actuală zonă cu destinația construcții de locuințe cu regim mic de înălțime, din centrul orasului Sânnicolau-Mare, în zonă destinată construcții de spații comerciale.

Tema – program principală se constituie din amenajarea unei zone cu caracter comercial și amenajările aferente, realizată astfel încât să se respecte:

- Regulamentul General de Urbanism;

- Asigurarea accesurilor pietonale;

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 – 2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea 350/1991 rep. și actualizată, H.G.R. 525/1996 și Codul Civil.

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele:

- date conținute în piesele scrise și desenate ale Planului Urbanistic General al Localității Sânnicolau Mare UTR 2-zonă pentru locuințe-regim mic de înălțime .
- Ridicare topografică efectuată în zonă;
- Studiu geotehnic

1.2.1. STUDII ELABORATE ANTERIOR

- Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep., Legea 350/2001 rep. și HGR 525 / 1996, Codul Civil;
- P.U.G. aprobat prin H.C.L. 113/2009.
-

1.2.2. STUDII DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PREZENTUL P.U.Z.:

Nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată este situată în intravilanul localității Sânnicolau Mare , în apropierea zonei centrale a localității.

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, o parte din aceste construcții și-au schimbat destinația în locuire cu funcțiuni complementare (comerț și de servicii). Proiectul propus vine în sprijinul valorificării zonei prin reglementarea de zonă comercială.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul localității Sânnicolau Mare , în apropierea zonei centrale a localității.

Terenul studiat are o suprafață de 10.755 mp și este compusă din 4 terenuri identificate prin CF nr. 410292, 410304, 410328 și 410288 Sânnicolau-Mare.

Delimitarea parcelelor și încadrarea terenului studiat este conform planșelor anexate în partea desenată (planșa U02 PLAN SITUATIE EXISTENT).

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare:

- la N –terenuri proprietate privată reglementate, conform PUG aprobat cu HCL 113/2009, ca zonă pentru locuințe-regim mic de înălțime ;
- la V –str. Calea lui Traian;
- la S – terenuri proprietate privată reglementate, conform PUG aprobat cu HCL 113/2009, ca zonă pentru locuințe-regim mic de înălțime;
- la E – str. Nistor Oprean;

În zonă există rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, gaze naturale, energie electrică și telecomunicații.

Terenul studiat este unul compact, nefiind străbatut de drumuri de exploatare sau drumuri de servitute.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Sânnicolau Mare est e 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 altmetric prin denivelări, totuși modeste, care nu depășesc nicăieri 2-3 m. Terenul studiat se află într o zonă de câmpie joasă și șes, unde predomină cernoziomurile și solurile aluviale, iar pânza freatică se află la un nivel ridicat, aceasta găsiindu se la o adâncime de circa 3,5 m-4,00 m.

Conform codului de proiectare seismică P100/2013, condițiile locale de teren studiat 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 0,70-0,80 m (conform STAS 6054/77).

Incinta studiată este situată într-o zonă plană, fără accidente antropice sau naturale, fiind situat în centrul orașului Sânnicolau-Mare. Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic terenul este relativ plan, nivelmentrul terenului natural este curpins între 85,334 MNM și 85,815 MNM.

Amplasamentul studiat nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural. Nu există vegetație (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrată sau protejată și nici canale de desecare.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie protejată declarată.

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul pe teren se face din zona de vest de pe strada Calea lui Traian respectiv din zona de est a amplasamentului de pe strada Nistor Oprean.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Situl face parte dintr-un cvartal cu țesut urban neomogen, cu funcțiuni variate (locuire, magazin comercial, servicii), cu diferite regimuri de înălțime P, P+M, P+1E funcțiunea dominantă fiind cea de locuire.

Loturile sunt în general mari ajungând frecvent la peste 1.700 mp. Frontul de stradă variază de la 14,00 la 34,00 ml iar adâncimea loturilor este de 85 ml. Prospectul străzilor este

de circa 27,00m cu trotuar de 2,00 m și spațiu verde de 6,00 m, locuri de parcare. Casele respectă, în mare măsură, alinierea la stradă. Forma construcțiilor este variată de la forma dreptunghiulară sau pătrată până la forme în L. Acestea sunt așezate în general cu latura lungă perpendicular pe aliniament. Anexele sunt așezate în prelungirea corpului principal sau izolat în curte.

Frontul stradal este semicontinuu cu clădiri amplasate cu latura lungă perpendicular pe aliniament.

În prezent terenul studiat este ocupat de construcții locuințe familiale parter și anexe având în total un fond construit în procent de 14,16 %.

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. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată este echipată cu rețele edilitare de apă și canalizare, rețele de telecomunicații, electricitate, și gaze naturale.

2.6.1. Alimentare cu apă și canalizare

În zona studiată există rețea de apă și canalizare.

2.6.2. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există rețea de distribuție a gazelor naturale.

2.6.3. Alimentarea cu agent termic

În zona studiată există rețea de alimentare cu agent termic.

2.6.4. 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.

2.6.5. Telefonie și rețele de comunicații electronice

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Pe teren nu există construcții cu valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

Nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin amplasarea de construcții, pe terenul studiat.

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influențează semnificativ regimul apelor de suprafață sau subterane și nici obiectivele existente și programate în zonă.

2.7.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, iar terenul are stabilitatea asigurată.

2.7.3. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu există puncte sau trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare care să prezinte riscuri pentru zona studiată.

2.7.4. VALORI DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu este cazul.

2.7.5. POTENȚIALUL BALNEAR SAU TURISTIC AL ZONEI

Nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, în diferite faze de elaborare și dezbateri publice. Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare organizate de Primăria localității Sânnicolau Mare.

Populația din zonă nu este afectată negativ de realizarea investiției.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin studiile de fundamentare realizate anterior se constată că nu sunt elemente nefavorabile soluției adoptate.

Pentru elaborarea documentației au fost întocmite următoarele studii:

- studiul topografic cu delimitarea zonei, identificarea imobilelor și a căilor de comunicație;
- studiu geotehnic

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al Localității Sânnicolau Mare, terenul este situat în intravilan, în UTR 2 – subzona Lma-subzona rezidențială cu locuințe mici (clădiri P, P+1E, P+1E+M).

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu este cazul.

În prezent pe amplasament nu există plantații care să pună problema menținerii acestora. 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.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prin această documentație se propune configurarea a două noi accesuri auto, unul de pe strada Calea lui Traian celălalt de pe strada Nistor Oprean.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Parcelele vor fi unificate și se va delimita exact suprafața pentru construire după înscrierea unui drept real în favoarea beneficiarului lucrărilor. Astfel suprafața totală a celor patru parcele, ce urmează să fie reglementată prin P.U.Z. însumează 10.755,00mp.

Funcțiunile noi propuse se integrează nevoilor în zonă, deoarece aceasta duce lipsă de zone comerciale din categoria supermarket-urilor, respectiv platforme cu spații comerciale cu produse alimentare și nealimentare, nu afectează negativ arealul studiat.

Intervențiile pe teren se referă la:

- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone,
- Stabilirea de reglementări specifice;
- Reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren;
- Stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi;
- Propunerea infrastructurii tehnico-edilitare;
- Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate

Propunerea va urmări un volum coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic.

3.5.1. Unități funcționale

Incinta studiată va cuprinde o singură zonă compactă (Z1) cu funcțiunea principală de comerț care cuprinde mai multe etape de dezvoltare:

ETAPA I DE DEZVOLTARE – Zonă comercială, SUPERMARKET LIDL, cu funcțiunea de spații comerciale, cu funcțiuni admise servicii și spații administrative și amenajări aferente

ETAPA II DE DEZVOLTARE– Zonă comercială dezvoltare ulterioară, construcții cu funcțiunea de spații comerciale, cu funcțiuni admise servicii și spații administrative și amenajări aferente

Z1: Zona spații comerciale și servicii

IsCo – Zonă instituții, servicii și comerț;

C– Căi de comunicație carosabilă, circulație auto și pietonale);

P-parcaje

Sp – Zone verzi amenajate și compacte

Te – Zonă tehnico edilitară

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU COMERȚ ȘI SERVICII

Aceasta este destinată construirii unui supermarket, cu dotări și amenajări aferente specifice funcțiunii. Se propune o înălțime maximă a construcțiilor, a elementelor publicitare și a stâlpilor de iluminat din incintă de maxim 25,00 m față de CTS.

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

Se prevăd alei carosabile de incintă de minim 6,50m lățime unde au acces doar autovehicule clienți și de 7,50 m lățime în zona de acces transport marfă.

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU PARCAJE

Număr minim locuri de parcare pentru construcții cu spații comerciale, conform HG525/1996:

- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 400 - 600 mp, respectiv

- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp, respectiv

- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp, la care se adaugă locuri de parcare pentru personal și zone de staționare pentru aprovizionare.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirilor sau în curți interioare, de minim 5% din suprafața totală a terenului.

3.5.2. BILANȚUL TERITORIAL AL INCINTEI

Nr. crt.	TEREN AFERENT CF nr. 410292, 410304, . 409813, 410288 Sânnicolau-Mare	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
		10.755,00	100,00	10.755	100,00
1	Suprafața construită	1.523	14,16	max 9.141,75	max. 85,00%
2	Suprafața construită desfasurată	1.523	0,14	max 18.283,5	max. 1,70
3	Circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme	0		1.075	10%
4	Zone verzi amenajate	0	0	min. 537,75	min. 5%
	TOTAL GENERAL	10.755,00	100,00	10.755,00	100,00

Nr. crt.	INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ	EXISTENT	PROPUȘ
1	Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) zonă spații comerciale	14,16 %	85,00 %
2	Coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.) zonă servicii și comerț, depozitare și logisticiă	0,14	1,70
3	Regimul de înălțime maxim	Parter	P+1E, Hmax=25,00m

**Situația existentă :****P.O.T existent= 14,16 %****C.U.T. existent=0,14****S teren= 10.755,00 mp****H. max. Existent= Parter****Sc. existent= 1.523,00 mp****Scd. Existent=1.523,00 mp****Situația propusă :****P.O.T maxim propus= 85%****C.U.T. maxim propus= 1,70****S teren=10.755,00 mp****H. max. propus= P+1E****Sc. max. propus= 9.141,75 mp****Scd. max. propus=18.283,5 mp****3.5.3. SISTEMATIZARE VERTICALĂ**

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic terenul este relativ plan, nivelmentul terenului natural este curpins între 85,334 MNM și 85,815 MNM.

Amplasamentul studiat 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.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie protejată declarată.

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate.

Mobilarea finală se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire.

3.5.4. CRITERII COMPOZIȚIONALE ȘI FUNCȚIONALE

Conform planșa anexă – 03U Reglementari urbanistice, se poate identifica o zonă funcțională de comerț cu:

regimul maxim de înălțime de P+1E,

P.O.T. maxim admis 85,00%

C.U.T. maxim admis 1,70

3.5.5. REGIMUL DE ALINIERE

Construcțiile propuse vor fi amplasate la:

- nord: minim 2,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de h/2;
- vest: 0,00 m față de limita de proprietate; se propune păstrarea aliniamentului stradal;
- est: 0,00m față de limita de proprietate; se propune păstrarea aliniamentului stradal;
- sud: minim 2,00m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de h/2 ;



Aceste retrageri față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejuririle, construcțiile tehnico-edilitare, cabina poartă, copertinele, și mijloacele de publicitate.

Este admisă edificarea pe retragerea față de limitele de proprietate, cât timp construcția are destinația unei cabine poartă, copertine, construcții tehnico – edilitare, împrejurire sau element publicitar.

3.5.6. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții va fi de maxim P+1Etaje.

- Max. 15,00 m la cornișă;
- Max. 25,00 m pentru elemente publicitare, stâlpi de iluminat etc.

3.5.7. MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului:

- P.O.T. maxim 85,00%;
- C.U.T. maxim 1,70.

3.5.8. PLANTAȚII

Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire, într-un procent de minim 5,00% avându-se în vedere prevederile HGR 525/1996 actualizată pentru funcțiunea de comerț și Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația construcției.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apă rece se va realiza prin racordare la rețeaua existentă din zonă, dacă nu este posibil se va realiza din surse locale prin forare.

3.6.2. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații, colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirile din incinta studiată.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți, apele pluviale pot fi evacuate în următoarele variante:

- restituție în sol direct prin dirijarea acestora către zonele verzi în cazul apelor pluviale considerate convențional curate;
- restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final să fie restituite în sol prin puțuri absorbante;

- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale existent în zonă.

Apele de pe platformele carosabile din incintă vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi– după care vor fi ecavacuate în canalul pluvial stradal existent sau în canalul de desecare după caz.

Apele pluviale de pe clădirile din incintă sunt considerate convențional curate, acestea putând fi evacuate în zone verzi.

Montarea conductelor de canalizare pluvială din incintă se va face la o distanță de cel puțin 3,00m față de fundațiile clădirilor propuse.

Evacuarea apelor pluviale din incintă, în canalul pluvial stradal existent se va face în baza avizului de racordare stabilită de administratorul rețelei pluviale din zonă.

3.6.3. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse spre construire se va realiza prin racordul la rețeaua existentă în zonă.

3.6.4. TELECOMUNICAȚII

Existența în zonă a liniilor de telecomunicații va fi indicată prin aviz, iar a noile obiective propuse spre construire vor fi racordate la acestea.

3.6.5. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Pentru alimentarea cu energie termică a noilor obiective propuse spre construire se va realiza prin racordul la rețeaua existentă în zonă.

3.6.6. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Pentru alimentarea cu gaze naturale a noilor obiective propuse spre construire se va realiza prin racordul la rețeaua existentă în zonă.

3.6.7. GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Gospodăria comunală - colectarea, transportul și depozitare rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului se va face de o firmă specializată. Va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelei și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu există deșeuri periculoase care să rezulte în urma activităților desfășurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisă.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, iar terenul are stabilitatea asigurată.

Se va asigura în consecință un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Nu se impun probleme deosebite de protecție a mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea, nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influențează semnificativ regimul apelor de suprafață sau subterane și nici obiectivele existente sau programate în zonă.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul localității Sânnicolau Mare , în apropierea zonei centrale a localității.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare:

- la N – terenuri proprietate privată reglementate, conform PUG aprobat cu HCL 113/2009, ca zonă pentru locuințe-regim mic de înălțime ;
- la V – str. Calea lui Traian;
- la S – terenuri proprietate privată reglementate, conform PUG aprobat cu HCL 113/2009, ca zonă pentru locuințe-regim mic de înălțime;
- la E – str. Nistor Oprean;

4.2. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE

Pentru ca propunerea să fie susținută și materializată categoriile de intervenție sunt:

- Realizarea bransamentelor și a rețelelor edilitare de incintă;
- Realizarea racordurilor de acces la incinta propusă pentru reglementare;

Este obligatorie asigurarea tuturor utilităților a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

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

- realizarea unei constructii 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;

4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI DOCUMENTAȚIEI P.U.Z.

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, asigurând o continuitate a dezvoltării economice într-o zonă ce oferă bune premise în acest sens.

Restricțiile posibile – funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

Pentru etapele următoarele, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- Aprobarea P.U.Z. prin H.C.L.M.;



- Impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitectural - peisagere valoroase, neșablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone.

Întocmit

arh. stag. Manole Roxana

Urbanism,

arh. Gheorghe SECULIC

R.U.R. – DE

