

MEMORIU

1. Introducere

a. Date de recunoaștere a documentației

PROIECT NR. : 282 / 2019

DENUMIREA PROIECTULUI : P.U.D.-
CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE
accese auto si pietonale, trotuare, amenajari
exterioare, sistematizare verticala, reclame pe fatade
si parcare, stalp publicitar, imprejmuire , brasamente
la utilitati si organizare de santier

BENEFICIARI : TRIF NICOLAE MARIUS , TRIF IOANA-SABINA si
LASCAU GHEORGHE,

PROIECTANT : S. C. PRIMAVERA DESIGN S.R.L. DEVA

DATA ELABORĂRII : septembrie 2019

b. Obiectul lucrării

Prezenta documentație a fost întocmită ca urmare a eliberării de către primăria orasului Pancota a certificatului de urbanism cu nr.99 din data.16.07.2019.

Obiectul prezentei documentații are ca scop inserarea în tesutul urban a unui magazin tip „supermarket”, cu marfuri alimentare si nealimentare de utilitate zilnica sau foarte frecventa.

Obiectivul se încadrează în categoria de importanță C NORMALĂ conform HG 766/97 și HGR 261/96

Conform normativului P100- 1/ 2004 ele se încadrează la clasa de importanță III-CLĂDIRI DE TIP CURENT- factor de importanță 1.

2. Încadrarea în zonă

Terenul pe care se dorește amplasarea magazinului Penny Market” este situat in sud-vestul orasului Pancota, pe str. Tudor Vladimirescu, si cuprinde doua parcele care totalizeaza o suprafata de 5163 mp.

CF 307760	1850 mp	Trif Nicolae Marius si Trif Ioana-Sabina
CF 307720	3313 mp	Lascau Gheorghe
TOTAL STUDIAT	5163 mp	

Conform certificatului de urbanism nr 99 din data.16.07.2019.eliberat de primaria orasului Pancota, terenul studiat, este situat in intravilanul orasului, in cadrul UTR 1, cu functiunea dominanta locuinte si functiuni complementare. Folosinta actuala este pentru ambele loturi – curti - constructii.

2.1.Concluzii din documentații deja elaborate :

Regulile impuse prin certificatul de urbanism, ce decurg din PUZ aprobat prin HCL 79 / 2012 si 80 / 2017 sunt urmatoarele:

- Procentul de ocupare a terenurilor va rezulta dupa aprobarea PUD, cu asigurarea consultarii populatiei
- In zona exista retele de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si gaze naturale

2.2.Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD-ul :

Concomitent cu acest PUD a fost elaborat un studiu topografic, care a relevat faptul ca terenul disponibil este plan, cu cote variind intre 112,24...112,85, descendent de la nord la sud

Tot concomitent cu PUD s-a intocmit un studiu geotehnic ale carui rezultate sunt prezentate la capitolul corespunzator in prezenta documentatie.

3. Situația existentă

Accesibilitatea la caile de comunicatie

Terenul este accesibil din DJ 709 (str. T. Vladimirescu) , strada cu o latime de circa 10 m in dreptul amplasamentului, reprezentand un profil cu cate o banda pe sens si acostamente de o parte si de alta a acestora, de circa 1,5m latime, si ele asfaltate si delimitate prin borduri ingropate de zonele verzi de aliniament.

Proprietatile sunt amplasate la distanta considerabila fata de strada, specific localitatilor din zona Banatului si vestului tarii, in cazul de fata intre axul drumului si aliniament fiind 26,05m, spatiu in care se afla zone verzi publice strabatute de un canal deschis pentru colectarea apelor pluviale si o pista pentru biciclisti, precum si de o retea subterana de alimentare cu gaze naturale. Trotuarul public este in imediata vecinatate a limitelor de proprietate si are o latime de 2m.

Accesele rutiere la proprietati se fac prin alei carosabile betonate, de 3,5m latime, amplasate in dreptul portilor de acces in curti. In zona amplasamentului studiat sunt doua astfel de accese, alaturate la o mica distanta.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul studiat are o suprafata de 5163 mp alcatuit din doua parcele alaturate.

CF 307760	1850 mp	Trif Nicolae Marius si Trif Ioana-Sabina
CF 307720	3313 mp	Lascau Gheorghe
TOTAL STUDIAT	5163 mp	

. Ambele parcele se incadreaza la categoria de folosinta : curti – constructii.

Vecinătăți

Spațiul se învecinează

- Spre nord vest cu terenul aflat in domeniul public de interes local in administrarea UAT Pancota, constituit din trotuarul public aferent strazii Tudor Vladimirescu.

Vecini amplasamentului sunt: Farcas Ioan, Crisan Rodica, Maris Zenobia, Szpisjak Angela, Perronim Florence Meryvonne Jenny si Dobromirescu Aida Angela.

Caracterul zonei , aspectul arhitectural urbanistic

Zona este destul de inchegata din punct de vedere urbanistic, cu fronturi inchise aproape in intregime de cladiri pe parter, prevazute cu ganguri pentru trecere vehiculelor din zona publica in curtea din spatele casei, unde se mai pot afla anexe amplasate adiacent laturilor lotului.

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuit, dar în general, aceste locuințe au spații special amenajate pentru a adăposti activități lucrative ale membrilor familiei. În această situație se poate vorbi despre o zonă mixtă, de locuințe individuale, instituții publice și servicii.

Clădirile sunt executate din materiale durabile și au în general o stare bună sau satisfăcătoare.

Împrejmuirile sunt pe lungimi mici în raport cu fronturile stradale construite, reprezintă în general porți, și sunt pline, cu înălțimi de peste 2 m obturând vederea spre interiorul proprietății.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul studiat este proprietatea privată a persoanelor fizice menționate la „beneficiar”. Aceștia dețin cote parti ale terenului, urmând ca în situația aprobării investiției susamintite pe acest amplasament, să vândă terenul dezvoltatorului rețelei comerciale Penny Market.

Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

În urma executării prospecțiunilor geotehnice și a interpretării acestora, construcția proiectată poate fi încadrată în categoria geotehnică 1 – risc geotehnic redus.

La data efectuării prospecțiunilor geotehnice terenul era liber de construcții și nu au fost observate fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Stratificația este eterogenă și este reprezentată printr-o succesiune de straturi argiloase respectiv nisipoase, până la adâncimea de investigare de 2,0/ 6,0 m.

Apa subterană a fost interceptată numai în forajele executate pe zona supermarket-ului, la adâncimi de 5,0 – 5,8 m față de CTN actual și s-a stabilizat la adâncimi de 5,0 – 5,8 m ($NH_{F1} = -5,3$ m; $NH_{F2} = -5,5$ m; $NH_{F3} = -5,1$ m, $NH_{F4} = -5,0$ m, $NH_{F5} = -5,6$ m și $NH_{F6} = -5,8$ m). Apreciem că apa freatică, în condiții hidrogeologice normale, asemănătoare cu cele din data execuției forajului nu va influența fundațiile construcției proiectate.

Investigațiile întreprinse pe amplasament au evidențiat prezența unor pământuri cu o compresibilitate medie.

Pentru obiectivul propus (hală parter supermarket Penny), stratul de argilă, cafenie, plastic consistentă spre vârtosă, poate fi considerat teren bun de fundare fiind caracterizat de următorii parametri fizico-mecanici:

➤ Indice de consistență:	I_c	0,70 – 0,90
➤ Coeziune nedrenată:	c_u	35 – 50 kPa
➤ Unghi de frecare internă caracteristic:	f'	14 – 16 °
➤ Greutate volumică:	g	18,0 – 20,0 kN/m ³
➤ Porozitate:	n	44,7 – 46,7 %
➤ Indicele porilor:	e	0,80 – 0,88
➤ Modul de deformare edometric	M	15000 – 18000 kPa
➤ Modul de deformare liniară	E	13000 – 15000 kPa

Din punct de vedere geotehnic pentru hala parter proiectată recomandăm adoptarea unei adâncimi minime de fundare de 1,70 m față de CTN ($D_{f\min} = 1,70$ m). Adâncimea definitivă de fundare va fi stabilită de proiectantul de specialitate în funcție de caracteristicile construcției proiectate (funcționalitate, tip de structură, încărcări transmise terenului, etc.).

Conform NP112-2014, pentru calculul terenului de fundare, pentru construcția proiectată, în gruparea fundamentală de încărcări se poate considera o presiune convențională de bază $\bar{p}_{conv} = 240 \text{ kPa}$, valabilă pentru o lățime a tălpii fundației $B = 1,0 \text{ m}$, și o adâncime de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f = 2,0 \text{ m}$, la care *se vor aplica corecțiile de lățime și de adâncime* (vezi NP112-2014, anexa D).

Pe baza parametrilor estimați ai terenului de fundare, pentru condițiile de fundare recomandate mai sus, prezentăm în anexa 20 un exemplu de calcul al terenului la starea limită de deformații și la starea limită de capacitate portantă:

Tipul construcției	Adâncimea de fundare D_f față de CTN	Lățimea estimată a fundației (B)	Tipul fundației	p_{pl}	p_{cr}
-	<i>m</i>	<i>m</i>	-	<i>kPa</i>	<i>kPa</i>
Fără subsol	1,70	2,00	Fundație izolată	240	465

La proiectarea fundațiilor se va ține cont de normativul NP112-2014 privind rigidizarea fundațiilor pentru evitarea unor posibile tasări diferențiate. Astfel se poate opta pentru două centuri, la partea superioară respectiv inferioară, la fundații continue, grinzi de fundare în cazul structurilor în cadre, fundații izolate legate între ele cu grinzi de legătură, etc.

Conform CP 012-1:2007, tabelul 1a clasele de expunere a betonului din fundații pentru mediu înconjurător fără agresivitate chimică, sunt: XC2 pentru fundații exterioare situate sub adâncimea de îngheț și fundații interioare, respectiv XC4+XF1 pentru fundații exterioare situate deasupra nivelului de îngheț.

Pentru parcare și drum acces, recomandăm o adâncime minimă de fundare de 0,80 m față de CTN actual, pe stratul de argilă prăfoasă/argilă prăfoasă nisipoasă cafenie/ cafenie închis. Acesta este de tip P4-P5, iar din punct de vedere al gradului de sensibilitate la îngheț acesta este foarte sensibil la îngheț (conform STAS1709/2-90);

Valorile de calcul ale modului de elasticitate dinamic al terenului de fundare E_p pentru tipul de pământ P4-P5 (conform NORMATIVULUI PENTRU DIMENSIONAREA SISTEMELOR RUTIERE SUPLE ȘI SEMIRIGIDE indicativ PD 177-2001 – Tabelul 2):

$$E_p = 65 - 80 \text{ Mpa}$$

Amplasamentul este situat în zona cu tip climatic II (conform STAS 1709/1-90) și condiții hidrologice ale amplasamentului – medii.

De asemenea se pot avea în vedere și următoarele considerente:

- se recomandă asigurarea rezistenței la îngheț-dezghet repetat a infrastructurii rutiere.
- Pentru materiale de împrumut se recomandă determinarea caracteristicilor de compactare înainte de a fi utilizate pentru terasamente.
- Prevederea de șanțuri și rigole pentru colectarea și evacuarea apelor meteorice din zona drumurilor.
- În zonele cu pământuri moi se recomandă îndepărtarea acestora după care se pot realiza împănări cu piatră spartă sau blocaje de piatră.

Accidente de teren cu precizarea acestora

Pe teren nu exista nici un fel de accidente, el fiind plan.

Adancimea apei subterane

Apa subterană a fost interceptată numai în forajele executate pe zona supermarket-ului, la adâncimi de 5,0 – 5,8 m față de CTN actual și s-a stabilizat la adâncimi de 5,0 – 5,8 m ($NH_{F1} = -5,3$ m; $NH_{F2} = -5,5$ m; $NH_{F3} = -5,1$ m, $NH_{F4} = -5,0$ m, $NH_{F5} = -5,6$ m și $NH_{F6} = -5,8$ m).

Nivelul hidrostatic maxim absolut al apelor subterane poate fi apreciat cu exactitate numai în urma unor studii hidrologice într-o perioadă îndelungată de timp. Totuși, pe baza înregistrărilor și a hărților existente în literatura de specialitate, în zona amplasamentului cercetat apreciem că în perioadele bogate în precipitații, nivelul hidrostatic maxim al acestuia poate crește cu până la 1,0 m față de nivelul măsurat.

Ținând cont de condițiile de fundare recomandate în cele ce urmează, apreciem că apa freatică, în condiții hidrogeologice normale, asemănătoare cu cele din data execuției forajului nu va influența fundațiile construcției proiectate.

Parametri seismici caracteristici zonei

Conform Normativ P100-1-2013,. Amplasamentul se afla situat in zona caracterizata prin valori de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g = 0,15g$. Din punct de vedere al perioadelor de control (colt) amplasamentul este caracterizat prin $T_c = 0,7$ sec.

Analiza fondului construit existent

Cladirile existente pe amplasament constau intr-o locuinta datand de acum peste 100 de ani, executata din materiale durabile si aflata in stare buna, si doua anexe gospodaresti realizate din materiale semidurabile si aflate in stare satisfacatoare. Pentru ca lantul de magazine Penny au magazine cu plan standardizat, cladirile de pe amplasament nu pot fi utilizate ci este necesar a fi demolate. Demolarea se va face in baza unei autorizatii obtinute conform legii.

Cladirile din vecinatate sunt din materiale durabile si se afla in stare buna, cu aspect ingrijit. In partea de sud, locuinta vecina cu amplasamentul este alipita de limita de proprietate, avand spre aceasta un perete de calcan plin.

Echiparea edilitara existenta

Conform certificatului de urbanism, in zona sunt retele de alimentare cu apa, canalizare menajera, alimentare cu energie electrica , alimentare cu gaze naturale, la care obiectivul se poate bransa / racorda. Acestea sunt amplasate in lungul str. T. Vladimirescu.

Obiectivul nu are nevoie de racord la gaze naturale.

4. Reglementări

a. Obiectivul nou propus

Se propune realizarea unui magazin „Penny Market” , de tip „supermarket”, avand marfuri alimentare si nealimentare de folosinta frecventa. Cladirea va fi numai pe parter, cu zona intrarii clientilor protejata cu o copertina mai ampla. Dimensiunile maxime in care se inscrie magazinul sunt cele ale unui dreptunghi cu laturile de 52.35 m x 32.75.

Pe langa cladirea magazinului se vor mai amplasa o mica boxa pentru deseuri , si un post trafo necesar functionarii obiectivului. Spre str. T. Vladimirescu se va instala un stalp publicitar luminos . In interiorul incintei se vor amplasa inca doua panouri publicitare, in zona verde din partea de nord-est a incintei. pentru orientarea si atragerea clientilor.

Sunt propuse diverse accese în clădire: acces principal prin windfang, pentru clienți, accesele de la spațiile tehnice (3 accese), accese pentru aprovizionare cu marfă și accese pentru personal. Accesul persoanelor cu dizabilități locomotorii este facilitat prin realizare cotei magazinului la nivel cu trotuarul.

În incintă se propune amplasarea unei parări pentru clienți, împrejurimi, trotuare, carosabil, zone verzi amenajate, amplasare pilon publicitar și panouri publicitare pe fațade și în parcare, indicatori și marcaje rutiere.

Accesul rutier în incintă se va realiza din str. T. Vladimirescu, aproape de colțul de nord al amplasamentului. Latimea racordului rutier va fi de 7m cu raze de racordaj la strada existentă de 10,5m.

Se vor amenaja 58 de locuri de parcare, din care 3 locuri rezervate persoanelor cu dizabilități locomotorii, amplasate în imediata vecinătate a accesului principal în magazin ceea ce verifică respectarea impunerii din RGU pentru funcțiuni comerciale cu Ad între 600 și 2000 mp – și anume 1 loc la 50mp Ad, rezultând un minim de 29 locuri de parcare la care se adaugă 4 locuri pentru personal. Prin urmare propunerea de amenajare agreata de beneficiar se încadrează în RGU.

b. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Clădirea propusă este împărțită în două zone de vânzare produse: zona magazin propriu-zis cu produse alimentare și nealimentare de uz casnic și carmangerie. Ambele zone au spații anexe (vestiare prevăzute cu grupuri sanitare, depozite marfă, camere frigorifice, spații de curățenie) și spații tehnice.

Clădirea magazinului se va amplasa retrasă față de aliniament la o distanță de 15.6m, respectând astfel cerința din CU și lăsând astfel în partea din față posibilitatea amenajării unui pietonal care să conducă spre intrarea în magazin și a unor parcuri.

Clădirea postului trafo va fi amplasată în apropiere de limita de N a amplasamentului.

c. Capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafața construită la sol a magazinului este de 1406mp, iar împreună cu copertina și celelalte mici construcții de pe amplasament suprafața ocupată la sol va fi de 1493mp. Suprafața desfășurată este tot de 1473mp, fiind vorba despre clădiri numai pe parter.

Se apreciază că personalul va fi în număr de maxim 8 pe tură.

d. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivului (distanțe față de clădiri existente, accese pietonale și auto, accese pentru mașini utilitare)

S-a optat pentru o amplasare a clădirii cu latura lungă paralel cu lateralele terenului.

Distanța de la aliniament este de **39.05 m**

Distanțele de la magazin la celelalte limite de proprietate sunt:

- **1,95 m** până la limita din SV
- **2,6 m** până la limita din SE
- **24,3 m** până la limita din NE, respectiv **9,7m** până la limita din N

Distanțele până la clădirile învecinate sunt :

- 21,7 față de locuința din N
- 7,75 m față de anexa din SV – care se află pe limita de proprietate și prezintă un calcan plin spre terenul studiat.
- peste 15 m față de clădirile de pe loturile situate la limita de SE

S-a optat de asemenea pentru retragerea magazinului cat mai spre spatele lotului pentru a crea un spatiu tip piateta, in fata obiectivului, care sa atraga populatia si sa marcheze faptul ca obiectivul este public, si se adreseaza tuturor. Nu se propune nici o imprejmuire la strada, pe toata latimea lotului studiat, ceea ce va produce un contrast cu specificul ansamblului, functiunea distingandu-se tocmai prin aceasta deschidere. Volumetria simpla a magazinului si aspectul sau modern, specific lantului Penny nu va contribui la compunerea fronturilor stradale tocmai datorita retragerii sale, reducand astfel la minim impactul insertiei acestui tip de cladire intr-un ansamblu urban cu un specific aparte.

Accesul in incinta se va face din str. T. Vladimirescu, in apropierea coltului de N al terenului, pe o alea carosabila cu 7 m latime si raze de racordare la drumul public de 10,5m, pentru asigurarea accesului si iesirii masinilor mari de marfa.

Accesul masinilor utilitare se poate face pana in apropierea cladirii magazinului pe trei laturi (fatada principala si cele doua laterale).

Amenajarea platformelor va asigura o deplasare facila cu carucioarele, astfel ca trecerile de la carosabil la pavajul pietonal se va face lin, fara borduri.

Parcarile si aleile carosabile din zona accesului creeaza un ansamblu care este folosit si de masina de marfa, pentru manevrele de intoarcere. Este de mentionat ca magazinul este aprovizionat ritmic, de 2 sau 3 ori pe saptamana, la ora 7, inainte de deschiderea magazinului, cand parcarea este libera .

e. Integrarea noii construcții și armonizarea cu cele existente

Structura de rezistență a cladirii e alcătuită ca o structură principală din stâlpi prefabricați și ferme prefabricate din beton, cu fundații de tip pahar prefabricate sub stâlpi.

Pereții de închidere sunt realizați din panouri sandwich de 10cm grosime, dispuși pe grinzi de fundație, respectiv fundații continue sub ziduri.

Pentru separarea diverselor zone funcționale, conform cerințelor din tema beneficiarului, s-au prevăzut:

- pereți despărțitori de 25cm grosime din zidărie de cărămidă.
- pereți despărțitori între spațiile anexă sunt realizați din gips carton de 15cm grosime.

Zona de acces este protejată printr-o copertină de acces realizată cu structură prefabricată.

Învelitoarea magazinului se va realiza din tablă metalică cutată, termoizolatie din fibră minerală si membrană de acoperis din PVC.

Pereti exteriori - panouri sandwich tip Hoesch - Isowand Vario (profil exterior 0.75 mm / profil interior 0.5 mm), culoare alb RAL 9010, 10 cm grosime

Soclu din tencuială Baumit SilikatFeiN.Putz, culoare stone, art.3397;

Atic decorativ realizat din tabla de otel cu lățime variabilă de 21 - 35,cm, culoare gri RAL 7016;

Ferestre, uși, windfang tâmplărie de aluminiu cu geam termoizolator, culoare gri RAL 7016;

Uși metalice vopsite electrostatic culoare gri RAL 7016;

Copertina zonei de acces este placata cu lamele din tabla de otel lățimea de 20cm, culoare gri RAL 7016 si culoare rosu RAL 3020;

Scările exterioare sunt din profile de otel zincat (acces la spatiu manipulare marfă si acces învelitoare).

f. Principii de interventie asupra constructiilor existente

Nu e cazul.

g. Modalități de rezolvare și organizare a circulației carosabile și pietonale

Accesul in incinta se va face din str. T. Vladimirescu, in apropierea coltului de N al terenului, pe o alea carosabila cu 7 m latime si raze de racordare la drumul public de 10,5m, pentru asigurarea accesului si iesirii masinilor mari de marfa.

Pentru aprovizionarea cu marfa este amenajata o rampa in partea din spate a magazinului. Aprovizionarea se face doar inainte de inceperea programului pentru public.

Accesul si iesirea rutiera a clientilor se va face prin aceeasi bretea carosabila de 7 m latime, care asigura cate o banda pe sens. Iesirea in str. T. Vladimirescu se va putea face atat pe relatie de dreapta cat si de stanga cu „cedeaza trecerea”.

Circulatia rutiera in interiorul incintei se desfasoara inelar pe alei cu latimi de 6,9...7m latime care asigura cate o banda pe sens si spatiu pentru manevrele de parcare. Vireza in incinta va fi limitata la 5km/h si va fi orientata prin semne de circulatie si marcaje pe paviment.

Pentru obiectiv se vor amenaja 58 locuri de parcare din care 3 pentru persoane cu handicap locomotor, amplasate cel mai aproape de intrare. Locurile de parcare vor fi delimitate de restul zonelor carosabile prin borduri ingropate, iar materialul de finisaj al suprafetei va fi altul (pavele autoblocante carosabile) . Delimitarea locurilor de parcare intre ele se va face prin desenul in 2 culori al pavajului.

Circulatia pietonala a clientilor se face din trotuarul public aferent str. T. Vladimirescu, se continua pe trotuarele de acces in incinta care sunt de 2 m latime si incadreaza pachetele cu locuri de parcare.

Deplasarea personalului in incinta se face pe trotuarul de garda cu latime de 1,2m care inconjoara cladirea pe toate laturile. Chiar in dreptul intrarii in magazin este o platforma pietonala cu rol de distributie a circulatiilor, spatiu unde clientii cu carucioare pot alege directia de deplasare pana la autoturismul propriu.

h. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adoptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Nu este cazul, relieful din zona fiind unul de canpie, fara diferente notabile de nivel si cu perspective mai reduse fata de cadrul natural care este in mare parte obturat de cel construit.

i. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Nu e cazul, amplasamentul nu se suprapune peste perimetr de protectie ale unor obiective protejate.

j. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)

Interventia propusa nu afecteaza in mod special ecosistemul creat in cadrul urban existent. In ceea ce priveste diminuarea poluarii magazinul Penny Market are urmatoarea politica:

Deșeurile rezultate din activitatea comercială a acestui obiectiv sunt cele menajere, în cantitate mică, aferente personalului și cele provenite din asigurarea igienei magazinului.

Acestea se vor depozita în pubele închise pe o platformă acoperită aflată în incinta magazinului și vor fi ridicate periodic de o firmă de salubritate cu care beneficiarul va face contract.

Ambalajele – carton, paleți din lemn sau plastic, folii de polietilenă, rezultate din desfacerea mărfurilor descărcate vor fi depozitate în interiorul spațiului de manipulare a mărfii până la ridicarea lor de către agenții interesați în re folosire sau de către firma de salubritate cu care s-a făcut contract.

Apele menajere sunt trecute în prealabil printr-un separator de grăsimi și abia după aceea sunt deversate în rețeaua orașului.

Pentru protejarea solului și a apei s-a prevăzut un separator de nisipuri și hidrocarburi care filtrează apa colectată de pe carosabil înainte de a o deversa în sistemul de canalizare a orașului.

Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticlă, hârtie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestări servicii pe care le va încheia investitorul.

k. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz)

Nu e cazul.

l. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.

Se vor amenaja in incinta spatii verzi cu gazon si ienupar tarator in suprafata de 393mp, reprezentand un procent de 7.62% (peste procentul de 2-5% prevazut prin RGU).

m. Profiluri transversale caracteristice

In incinta s-au proiectat alei carosabile de 7 si 6,9m latime, si locuri de parcare cu dimensiuni de 5x2,5m, respectiv 3,5 x 5m pentru locurile destinate persoanelor cu handicap locomotor.

n. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Avand in vedere ca terenul este aproape plan nu vor fi necesare lucrari de sistematizare verticala cu taluzuri sau ziduri de sprijin. Sistematizarea verticala a incintei va asigura colectarea apleor pluviale de pe platformele carosabile in mod unitar, pentru a fi trecute printr-un separator de hidrocarburi inainte de a fi deversate in rețeaua de canalizare a municipiului.

o. Regimul de construire (alinierea si înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului)

Cladirea magazinului va fi dispusa retras la **39.05 m** de la aliniament.

Înălțimea maxima va fi de **5.35 m**.

Procentul de ocupare propus este de **28.91 %**.

p. Coeficientul de utilizare a terenului

C.U.T. PROPUS

0.29

q. Asigurarea utilităților

Alimentarea cu apă rece

Alimentarea cu apă rece se va face prin racordul de la rețelele existente în zonă.

Soluția de alimentare cu apă a noului obiectiv se va alege în funcție de avizele de specialitate și de capacitatea rețelilor din zonă, comparate cu necesarul de apă pentru noua investiție.

Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială

Canalizarea menajeră a obiectivului se va rezolva prin racord la rețeaua de canalizare menajeră a zonei de amplasare.

Canalizarea pluvială cu apa colectată de pe suprafața platformelor de parcare se va trece printr-un separator de nisip și uleiuri minerale respectând prevederile NTPA 002-2002, după care, împreună cu apele pluviale colectate de pe acoperișuri, se va deversa canalul deschis colector pentru ape pluviale aflat în zona publică adiacentă str. T. Vladimirescu.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă în zonă, pe baza studiului de soluție ce se va întocmi. Măsură energiei electrice consumate se face de la blocul de măsură și protecție trifazat BMPT. Racordul va fi executat în baza documentației elaborate.

Pentru circuitele de iluminat și forță se prevede protecția la scurtcircuit și suprasarcină cu întrerupătoare automate cu protecție magnetotermică și cu întrerupătoare automate cu reglaj la suprasarcină.

Energia termică (apă caldă menajeră și încălzire)

Apa caldă va fi produsă cu ajutorul boilerelor cu funcționare cu energie electrică, amplasate local, la punctele de consum. Încălzirea se va face prin intermediul ventiloconvectoarelor atât în salile de vânzare cât și în spațiile anexe.

Telefonizarea

Se va asigura dintr-un racord realizat în baza proiectului de specialitate întocmit de TELEKOM.

În incintă și în construcțiile propuse se va realiza un sistem complex de supraveghere, apărare antifracție, semnalizare a oricăror defecțiuni în modul de funcționare a instalațiilor din dotare.

BILANT TERITORIAL									
		EXISTENT				PROPOS			
		suprafata		procent		suprafata		procent	
ZC	ZONA CENTRALA MIXTA - INSTITUTII, SERVICII, LOCUINTE	5163	mp	100.00	%	5163	mp	100.00	%
	din care - constructii	509.35	mp	9.87	%	1493	mp	28.91	%
	- carosabil in incinta	979	mp	18.96	%	2186	mp	42.33	%
	- parcaje cu dale inierbate	0	mp	0.00	%	733	mp	14.20	%
	- trotuare	0	mp	0.00	%	358	mp	6.94	%
	- zone verzi	3675	mp	71.18	%	393	mp	7.62	%
ID	INDUSTRIE SI DEPOZITARE	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
SP	SPATII PLANTATE	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
	SUPRAFATA TEREN STUDIAT	5163	mp	100.00	%	5163	mp	100.00	%
	P.O.T.	0.00	%					28.91	%
	C.U.T.	0.00						0.29	

5. CONCLUZII

Avand in vedere ca in localitatea Pancota, care are circa 9000 locuitori nu este nici un magazin cu marfuri alimentare si nealimentare in gama atat de variata ca cea oferita de lanturile de magazine Penny, Lidl, Profi, consideram ca inserarea unui asemenea obiectiv intr-o zona de maxima circulatie este adecvata si bine venita. Cladirea propusa, cu o arhitectura simpla si ingrijita se integreaza corespunzator in tesutul urban existent.

Prezenta documentație a fost întocmită conform ghidului de proiectare GM 009 – 2000 – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu.

Întocmit,
Arh. Anca Vulcan