

INTENTIE DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL :

**CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARCHET CU
CARMANGERIE ACCESE AUTO SI PIETONALE,
TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME
PE FATADA SI IN PARCARE, STALP PUBLICITAR,
IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI
ORGANIZARE DE SANTIER**

INITIATOR: SC INSTANT INTERNATIONAL SRL

**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI
PROPUNERI PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A P.U.Z. in
perioada : 14.10.2016.....30.10.2016 .**

**Observatiile sunt necesare in vederea stabilirii cerintelor
de elaborare a P.U.Z. si pot fi depuse la sediul Primariei orasului
Simeria**



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

DATE GENERALE

Titlu proiect:	Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto si pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si in parcare, stalp publicitar, imprejmuire, bransamente la utilitati si organizare de santier
Amplasamen:	Str. Atelierului, nr.4, localitatea Simeria, judetul Hunedoara
Beneficiar:	S.C. INSTANT INTERNATIONAL S.R.L. SIMERIA
Faza:	Documentatie in vederea eliberarii Avizului de Oportunitate pentru P.U.Z.
Proiectantul general:	S.C. PRIMAVERA DESIGN S.R.L. DEVA – str. 22 Decembrie nr. 37

Conform certificatului de urbanism nr. 197 din 06.10.2016 eliberat de primaria Simeria, terenul de amplasament este reglementat din punct de vedere urbanistic de documentatia in faza PUG nr 7549 din 1998, aprobata prin Hotararea Consiliului Local nr. 45 din 1999, prelungit prin HCL nr.11/2016. Conform acesteia amplasamentul se afla in zona in care sunt permise functiuni de locuinte cu regim de inaltime P, P+2 niveluri si functiuni complementare. Pentru a se putea insera pe respectivul amplasament un magazin cu regim de inaltime parter se impune intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal.

Obiectul proiectului îl constituie amplasarea unei construcții, cu funcțiunea de magazin pentru desfacerea mărfurilor alimentare și nealimentare de uz casnic. Scopul investiției este acela de a asigura deservirea populației rezidente în zona cu produse de primă necesitate în condiții de calitate sporite, precum și acela de a salubriza și îmbunătăți considerabil aspectul urbanistic al zonei.

1. PREZENTAREA INVESTITIEI

Investitia consta intr-o cladire cu regim de inaltime P (parter) cu functiunea de magazin pentru desfacerea produselor alimentare si nealimentare cu amanuntul. Aceasta functiune se incadreaza in categoria cladiri civile destinate comertului.



Terenul de amplasament are o suprafata de 4454 mp si este proprietatea beneficiarului proiectului si anume SS.C. INSTANT INTERNATIONAL S.R.L. SIMERIA.

Cladirea magazinului are o forma regulata, incadrabila intr-un dreptunghi cu dimensiunile de 57.75m x 31.85m si va fi amplasata in partea din spate a lotului , cu fatada principala (latura lunga a dreptunghiului) situata la circa 27m de axul strazii Atelierului.

Suprafata ocupata la sol a cladirii magazinului va fi de 1408.10mp, POT propus va fi de 31.61%, iar CUT = 0,31. Distantele cladirii fata de limitele de proprietate – spre nord la 2,4m, spre est la 3 m iar spre sud la 17,9m.

In zona adiacenta strazii Atelierului se vor amenaja platforme carosabile si locuri de parcare pentru autoturismele clientilor. Numarul de locuri de parcare va fi 64 locuri, din care 2 destinate persoanelor cu handicap locomotor. Astfel in conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 525/1996, Anexa nr.5-5.3.1., se va asigura un număr de cel puțin un loc de parcare la 50 m² de suprafață desfășurată a construcției comercial, iar din numărul total al locurilor de parcare, cel puțin 4% sunt rezervate persoanelor cu deficiențe locomotorii, în conformitate cu prevederile Ordonanței nr. 102/1999, respectiv Legea nr. 519/2002 și realizate în conformitate cu NP nr. 051/2001 cu referire la proiectarea lucrărilor de construcții pentru persoane cu handicap, aprobată cu Ordinul nr. 649/2001.

Suprafata carosabila, destinata atat circulatiei autoturismelor clientilor, cat si platforma destinate exclusiv masinilor de marfa, trotuarele si parcarile totalizeaza o suprafata de circa 2632 mp, reprezentand un procent de 59% din totalul terenului. Spatiile verzi sunt in suprafata de 402.7 mp reprezentand un procent de 9.04 % din terenul destinat acestei functiuni comerciale – ceea ce e corepunzator cu marja de 2-5% prevazuta in Regulamentul General de Urbanism.

Accesul in incinta, atat pentru autoturisme cat si pentru aprovizionare se va face din strada Atelierului. Mentionam ca aprovizinoarea se face zilnic, la ore in care magazinul nu este deschis publicului. Zona destinata aprovizionarii este indepartata fata de locuintele colective, adiacenta zonei CFR si invecinata cu aprovizionarea magazinului existent de pe latura de vest.

Activitatea de descarcare a marfii si preluarea ambalajelor se va desfasura in partea de vest a amplasamentului, si numai in interval orare foarte bine delimitate si scurte.

Zona aferentă construcției principale cuprinde:

- drumuri, platforme de parcare
- spații verzi



- împrejmuiiri
- indicatoare de circulație
- panouri de reclamă
- branșamente la utilitățile aferente se vor face de la utilitățile existente în incintă

Finisaje exterioare:

- Pereți exteriori - panouri sandwich cu miez din spumă poliuretanică SP2D 100 PU - culoare interior gri RAL 9002 și culoare exterior alb RAL 9010, grosime 10 cm;
- Soclu din tencuială Baumit SilikatFeiN.Putz, culoare stone, art.3397;
- Atic decorativ realizat din tabla de oțel cu lățime variabilă de 21 - 35,cm, culoare gri RAL 7046;
- Învelitoare din membrană hidroizolatoare de PVC;
- Ferestre, uși, windfang tâmplărie de aluminiu cu geam termoizolator, culoare gri RAL 7046;
- Uși metalice vopsite electrostatic culoare gri RAL 7046;
- În spațiul cărucioarelor este tavan suspendat din tabla de oțel lățimea de 20cm, culoare gri RAL 7046;
- Scările exterioare sunt din profile de oțel zincat (acces la spațiu manipulare marfă și acces învelitoare)

Acoperișul și învelitoarea:

Structura acoperișului va fi realizată din grinzi prefabricate din beton armat, iar învelitoarea din tablă metalică cutată, termoizolație din fibră minerală și membrană PVC.

Asigurarea utilitatilor

Alimentarea cu apă rece

Alimentarea cu apă rece se va face prin racordul de la rețelele existente în zonă. Solutia de alimentare cu apă a noului obiectiv se va alege în funcție de avizele de specialitate și de capacitatea rețelelor din zonă, comparate cu necesarul de apă pentru noua investiție.

Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială

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



Canalizarea pluvială 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 vor lega la canalizarea pluvială din zonă.

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. Măsura energiei electrice consumate se face de la blocul de măsură și protecție trifazat BMPT.

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

Energia termică (apă caldă menajeră și încălzire)

Apa calda va fi produsa cu ajutorul boilerelor cu functionare cu energie electrică, amplasate local, la punctele de consum, boiere cu capacitatii utile intre 10 si 15 litri fiecare. Incalzirea se va face prin intermediul ventiloconvectorilor atat in salile de vanzare cat si in spatiile 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 antiefractie, semnalizare a oricăror defecțiuni în modul de funcționare a instalațiilor din dotare.

2. INDICATORII PROPUSSI

BILANT TERRITORIAL PROPUSSI						
		SUPRAFATA		PROCENT		
L	LOCUIREA	0	mp	0,00	%	
IS	INSTITUTII SI SERVICII	1408.1	mp	31.61	%	
ID	PRODUCTIE SI DEPOZITARE	0	mp	0,00	%	
C	CAI DE COMUNICATIE	2632.2	mp	59.10	%	
SP	SPATII PLANTATE	402.7	mp	9.04	%	
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0	mp	0,00	%	
SUPRAFATA TEREN		4454	mp	100,00	%	
	P.O.T. PROPUSSI	31,61	%			
	C.U.T. PROPUSSI	0,31				



Numarul de locuri de parcare – 64- din care 2 pentru persoane cu handicap locomotor

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA

Zona in care se insereaza obiectivul este una centrala, cu accent pe locuire, comert si servicii. In apropiere sunt blocurile de pe strada Atelierului, Centrul de Afaceri Simeria si magazinele Carrefour si Profi.

Date fiind cele de mai sus, consideram ca magazinul propus se incadreaza in spectrul functional al zonei si vine in intampinarea nevoilor locuitorilor din zona centrala a locitatii.

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA SI LA NIVELUL LOCALITATII

Deschiderea unui magazin Penny in localitatea Simeria va largi gama de optiuni ale populatiei, va asigura o diversificare a marfurilor si o concurenta necesara stabilirii unor preturi rezonabile.

Prin deschiderea acestei unitati se vor crea locuri de munca noi, mai bine platite deoarece concurenta joaca un rol important si in stabilirea nivelului de salarizare.

Amplasarea magazinului pe Strada Atelierului, intr-o zona care deja a dobandit un caracter comercial prin prezenta celor doua magazine enumerate anterior contribuie la dezvoltarea zonei de amplasare.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORUL PRIVAT SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Toate costurile ce decurg din implementarea investitiei descrise mai sus vor fi suportate de investitor. Daca avizul de oportunitate nu va dispune altfel, nu sunt propuse obiective de utilitate publica in zona.

Data:
 Octombrie 2016



Întocmit
 arh. ANCA VULCAN