

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect: CONSTRUIRE SUPERMARKET P+1 ȘI ACCES

CAROSABIL DIN STR. INDEPENDENȚEI

Amplasament: Jud. Arad, oraș Nădlac, P-ța Unirii nr. 4, 6, 6A

Beneficiar: S.C. GID SMART INVESTMENT S.R.L.

Faza: P.U.Z.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE SUPERMARKET P+1 ȘI ACCES CAROSABIL DIN STR. INDEPENDENȚEI**
- Amplasament: Jud. Arad, oraș Nădlac, P-ța Unirii nr. 4, 6, 6A
- Număr proiect: 51/2017
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. **GID SMART INVESTMENT S.R.L.**
- Proiectant: S.C. **ARHITECTONIC S.R.L.**

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda S.C. **GID SMART INVESTMENT S.R.L.**, cu sediul în jud. Arad, Mun. Arad, Str. Eroul Necunoscut nr. 14A, în vederea studierii condițiilor de amplasare a unei clădiri pentru comerț și servicii cu amenajările aferente, într-o subzonă având destinația comerț/servicii, învățământ, instituții financiar-bancare, cu asigurarea continuității fizice și funcționale a cadrului construit și stimularea interesului economic și cultural pentru utilizarea acestuia, protejarea monumentelor istorice / ansamblurilor arhitecturale și urbanistice din zonă.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 82 din 08.11.2017, eliberat de Primăria orașului Nădlac pentru terenul situat în intravilanul orașului Nădlac, în zona Centrului Slovac, cu acces dinspre Str. Independenței și pietonal dinspre Parcul Central, având o suprafață de **1.654 mp** propusă prin alipirea imobilelor înscrise în Extrasele CF nr. 302737, 302738, 302797, 308570 și 300022 Nădlac.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - construcții pentru comerț – supermarket, în regim de înălțime P+1
 - împrejmuire teren pe limitele de proprietate laterale și pe latura posterioară
 - mijloace de publicitate (totem)
 - platforme carosabile și parcaje
 - construcții tehnico-edilitare
- b) racorduri la drumurile publice pentru asigurarea acceselor carosabile separate clienți/aprovizionare
- c) alei pietonale
- d) amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- e) racorduri la rețele tehnico-edilitare și rețele de incintă.

Terenul total al incintelor ce urmează să fie alipite are suprafața de **1.654 mp** și este proprietatea privată a persoanelor fizice Șcheau Ion și Ioana Raluca, conform Extras de Carte Funciară nr. 302737, 302738, 302797, 308570 și 300022 Nădlac. Între Șcheau Ion și S.C. GID SMART INVESTMENT S.R.L. a fost încheiat un Contract de Comodat în vederea obținerii avizelor necesare și elaborarea documentației P.U.Z. și R.L.U. care stau la baza aprobării P.U.Z. în C.L. Nădlac.

Terenurile au categoria de folosință curți construcții în intravilan. Amplasamentele sunt libere de construcții (terenuri viran).

Nr. Crt.	Extras CF	Nr. CAD	Suprafața
1.	302737 Nădlac	302737	432 mp
2.	302738 Nădlac	302738	221 mp
3.	302797 Nădlac	302797	462 mp
4.	308570 Nădlac	308570	100 mp
5.	300022 Nădlac	300022	439 mp
TOTAL			1.654 mp

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

A. **Planul Urbanistic General al orașului Nădlac aprobat**

Amplasamentul se situează în intravilanul orașului Nădlac, în zona Centrului Slovac, în cadrul Ansamblului Urban Nădlac Nord, în UTR nr. 2, subzona Cl2e conform PUG Nădlac aprobat prin HCL Nădlac nr. 169/30.12.2013.

Conform listei Monumentelor Istorice a jud. Arad, aprobată prin Ordinul Ministerului Culturii nr. 2828/2015, **Ansamblului Urban Nădlac Nord**, având codul AR-II-a-B-00633, este constituit din zona din jurul Bisericii Evanghelice Slovace, inclusive fronturile adiacente, și anume:

- la sud: școala slovacă
- la nord: de la Biserica Romano-Catolică până la clădirea liceului (actualul Grup Școlar Industrial "J.G. Tajovsky")
- la est: construcțiile situate la intersecția cu Str. Independenței (DN 7)
- la vest: școala generală

Analiza elementelor componente ale zonei studiate și a ariei din jur (Centrul Slovac) sunt:

- **Trama stradală rectangulară** configurată la sfârșitul sec. XVIII, continuată în sec. XIX prin extinderile zonelor nou locuite de slovaci, după colonizarea lor din 1802-1803
- Pe frontul sudic al Pieței Unirii: **Biserica Evanghelică Lutherană Slovacă** (monument istoric, cod LMI AR-II-m-B-00635, ridicată între 1812-1822 în stil baroc, cu o înălțime de 54 m după modificarea în 1895 a turnului bisericii, într-o stare bună de conservare)
- Pe frontul nordic al Pieței Unirii (la cca. 70 m vest, respectiv est față de incinta propusă spre reglementare, delimitând frontul nordic al pieței):
 - o **Biserica Romano-Catolică** (1846, în stil neo-gotic, într-o stare bună de conservare), cu valoare ambientală
 - o **Grupul Școlar Industrial "J.G. Tajovsky"** (a doua jumătate a sec. XIX, în stil eclectic, într-o stare bună de conservare), cu valoare ambientală
 - o între cele 2 clădiri care delimitează frontul nordic al pieței sunt amplasate clădiri ne-valorose, unele dintre acestea chiar depreciind calitatea arhitecturală a zonei, prin extinderi și etajări ne-controlate:
 - locuințe colective P+2E, cu parter comercial, ridicate în anii 1980, arhitectură specific perioadei, fără vreo valoare arhitecturală
 - locuință individuală S+Parter înalt, din anii 1950-1960
 - teren viran, locuința existentă pe acesta fiind desființată în anii 1990 (incinta propusă spre reglementare)
- **Parcul Central** are o suprafață de cca 7.000 mp, cu arbori înalți și vechi, unii de cca. 200 de ani, alții plantați la începutul sec. XX, amenajat cu locuri de stat și de joacă pentru copii. Este cel mai accesibil parc urban.

O data pe săptămână, circulația auto pe Str. George Coșbuc (între Parcul Central și Biserica Evanghelică Slovacă) este întreruptă pentru desfășurarea în zonă a târgului cu produse locale.

Arhitectura sec. XIX-XX a definit stilistic Nădlacul:

Arhitectura majoră de cult și civilă este prezentă în Nădlacul actual și domină peisajul urban, dându-i un caracter particular. Această arhitectură intră în relație și participă la compoziția spațiilor publice majore (Piață Centrală în primul rând sau străzile formând rețeaua majoră), așa cum au rezultat în urma sistematizării de la sfârșitul sec. XVIII. Stilurile adoptate pentru acest tip de arhitectură în prima jumătate a sec. XIX este barocul/barocul provincial (uneori cu influențe rococo),

neogoticul, neoclasicul, iar în a doua jumătate a sec. XIX sunt adoptate stiluri oscilând între baroc, neoclasic, frecvent compozite (eclectice).

Arhitectura minoră (rezidențială) obișnuită parcurge și ea o evoluție descrisă mai sus, putându-se defini cel puțin 3 etape (tradițională, eclectică, Art-Nouveau), la care se adaugă un mare număr de clădiri particulare nedefinite stilistic, dar corect inserate în fronturile respective și ridicate în întreaga perioadă. În ultima parte a sec. XX și primul deceniu al sec. XXI, puține arhitecturi majore sau minore au fost adaptate caracterului specific al Nădlacului. Este vorba de blocurile comuniste din centru și de intervenții particulare din ultimele decenii. Ele distorsionează (deocamdată nu foarte grav) elementele istorice și tradiționale valoroase.

În ceea ce privește arhitectura minoră, din punct de vedere stilistic, se constată existența mai multor tipuri, urmând, în mare, evoluția stilurilor, dar având un caracter provincial, rural. Toate sunt parter.

- Cel mai vechi tip de locuință (prima jumătate a sec. XIX) menținut (conform informațiilor actuale), este întâlnit în special în zona slovacă. Casa este relativ joasă, acoperită în două pante (inițial cu stuf), cu fronton triunghiular spre stradă și prispă cu stâlpi și balustradă din lemn. Asemenea clădiri, edificate din materiale tradiționale, cu caracteristici fizice de foarte bună calitate, există încă, în număr mare; unele sunt renovate.

- Un al doilea este stilul compozit (eclectic), din jumătatea a doua a sec. XIX, în care casa, are o decorație tipică, aglomerată în zona accesului, ferestrelor și cornișei.

- Al treilea tip nu conține elemente de plan sau volum deosebite față de primele două, dar are o decorație parietală de tip "Art Nouveau", iarăși simplificată, conform posibilităților modeste ale comanditarilor.

- Un al patrulea tip este reprezentat de clădirile de locuit fără o stilistică anume, fără decorație de fațadă sau alte elemente caracteristice. Unele dintre ele au rezultat astfel prin intervenții de ultimă oră, care au presupus distrugerea decorațiilor de fațadă și aplicarea unor noi tencuieli strident colorate. Ele se înscriu, însă, în tipul de front fragmentat sau continuu, precum și în volumetria tradițională. Marea majoritate respectă aliniamentele stradale corespunzătoare zonelor respective. Clădirile de locuit multietajate (blocurile de locuințe colective, P+2 ÷ P+4, unele cu comerț la parter), edificate în perioada comunistă (anii 1980) formează fragmente de fronturi în Zona Centrală Slovacă (Str. Victoriei, N. Bălcescu-Piața Unirii, G. Coșbuc) și înlocuiesc vechile fronturi de case (vizibile în fotografiile din anii '70). Gabaritul depășindu-l cu mult pe cel tradițional, arhitectura modestă și calitatea slabă a execuției (tipice pentru anii '80) le individualizează într-o manieră negativă în peisajul urbanistic și arhitectural al Nădlacului. Clădirile contemporane se caracterizează, în marea majoritate a cazurilor, prin lipsa de respect pentru regulile existente, dominante. Dacă regimul de înălțime (frecvent P+1) ar putea fi scuzat din motive funcționale, există alte caracteristici care le exclud din ansamblul contextual: retragerea față de frontul stradal (rezultând știrbiri ale frontului), izolarea în cadrul lotului, planimetrie întâmplătoare, sisteme de acoperire complicate, ciudate, culori stridente. Edificarea lor este asociată, în marea majoritate a cazurilor, defrișării aliniamentelor stradale amintite, fapt ce creează o altă disfuncționalitate majoră a contextului respectiv. Noile clădiri și așa urâte, disproporționate, devin mult mai prezente în frontul stradal respectiv. Ele funcționează foarte bine ca și contra-exemple.

În prima jumătate a sec. XIX se construiesc numeroase clădiri particulare (locuințe) din materiale locale (pământ bătut, lemn, acoperiș din stuf, etc.), conform unui stil care poate fi definit ca "local, al Câmpiei de Vest"; fără decorații de fațadă. În jumătatea a doua a sec. XIX se edifică / reedifică numeroase clădiri particulare (locuințe, ateliere și comerț), cu decorație de fațadă compozită (eclectică); cele mai bogat decorate se concentrează în zona centrală a orașului.

Disfuncționalități aspect arhitectural-urbanistic:

Din punct de vedere al structurii urbane și fondului construit, principalele disfuncționalități se referă la starea fondului construit actual și la modalitățile actuale de construire și intervenție asupra clădirilor.

- Astfel, foarte puține dintre zonele istorice au fost explorate din punct de vedere arheologic.
- Există multe clădiri ce necesită reabilitări.
- Multe intervenții asupra clădirilor istorice au fost efectuate în neconcordanță cu spiritul clădirii.
- În ceea ce privește clădirile de locuit multietajate din perioada socialistă, gabaritul acestora îl depășește cu mult pe cel tradițional, arhitectura modestă și calitatea slabă a execuției (tipice pentru anii '80) le individualizează într-o manieră negativă în peisajul urbanistic și arhitectural al Nădlacului. Clădirile contemporane se caracterizează, în marea majoritate a cazurilor, prin lipsa de respect pentru regulile existente, dominante. Dacă regimul de înălțime (frecvent P+1) ar putea fi scuzat din motive funcționale, există alte caracteristici care le exclud din ansamblul contextual: retragerea față de frontul stradal (rezultând știrbiri ale frontului), izolarea în cadrul lotului, planimetrie întâmplătoare, sisteme de acoperire complicate, ciudate, culori stridente. Edificarea lor este asociată, în marea majoritate a cazurilor, defrișării aliniamentelor stradale existente, fapt ce creează o altă disfuncționalitate majoră a contextului respectiv. Noile clădiri și așa urâte, disproporționate, devin mult mai prezente în frontul stradal respectiv.

Atitudine față de elementele componente ale zonei:

Prin prevederile PUG Nădlac aprobat, ca măsură pe termen scurt și mediu, se recomandă promovarea prin documentațiile de urbanism a regulamentelor care să păstreze tipurile tradiționale de așezare rurală (sau fostă rurală), specificul locuirii, tehnici de construire în scopul păstrării peisajelor culturale specifice, precum și măsuri specifice de

protejare a valorilor de patrimoniu în zonele de construcție a rețelei rutiere majore, realizarea unitară a sistemelor de informare/semnalizare a zonelor și obiectivelor culturale.

Prin prezentul PUZ se propune pentru noua construcție menținerea caracterului zonei Centrului Slovac, dar cu folosirea într-o pondere medie și a elementelor contemporane de arhitectură, ținând cont de specificul funcțiunii propuse (supermarket), prin:

- menținere aliniament stradal relativ continuu, existent pe latura nord a Pieței Unirii / Parcului Central
- utilizarea unor elemente specifice arhitecturii sec. XIX - început sec. XX, cum sunt materialele de construcție (zidărie, cărămidă aparentă, elemente metalice tip fier forjat), elemente constructive repetitive în fațade (goluri de geam, stâlpi de rezistență sau aparenți, ancadramente, etc.)
- volumetrie paralelipipedică, specifică arhitecturii moderne, cu posibilitatea extinderii etapizate a clădirii până la regimul maxim de înălțime propus (P+1), care să urmărească, prin elementele sale, înscrierea în profilul înălțimilor elementelor clădirilor învecinate (balcoane, cornișe, etc.); acest tip de volum va avea o prezență relativ neutră în frontul construit, asigurând trecerea pe verticală de la volumul masiv al blocului de locuințe Parter înalt+2E din stânga la locuința Parter înalt din dreapta incintei reglementate
- inserția unor materiale moderne, alături de cele tradiționale: sticlă termoizolantă, placări cu elemente metalice plane (tablă plană fălțuită, aluminiu, etc.)

Prevederile PUG Nădlac pentru această zonă sunt:

- Subzone funcționale: C2 – Zona Centrului Slovac
- Subzona Cli2e – subzone centrală cu clădiri de locuit înalte cu parter comercial, existente
- Funcțiunea dominantă a zonei: instituții și servicii publice și locuire de tip urban; în particular Cli2e –clădiri de locuit înalte cu parter comercial, existente
- Funcțiuni complementare admise ale zonei: Cli2e – construcții destinate comerțului, serviciilor, învățământului, instituțiilor financiar-bancare, locuințelor mici
- Utilizări interzise temporar:
 - autorizarea executării construcțiilor în zonele centrale, cu excepția celor destinate locuințelor și echipării tehnico-edilitare, este permisă numai după întocmirea unui PUZ sau PUD, după caz, pentru zona sau amplasamentul destinat construcției
 - autorizarea executării construcțiilor în arealele monumentelor istorice și zonelor protejate, este condiționată de cercetarea arheologică efectuată în prealabil, inclusiv pentru descărcarea de sarcină istorica/arheologică
- utilizări interzise permanent:
 - construcții a căror funcțiuni pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea solului sau aerului
 - construcții destinate locuirii colective, comerțului en-gros și depozitării, industrie sau servicii poluante
- regim de înălțime: P+4E pentru locuințe colective existente și P+2E+M pentru restul construcțiilor
- P.O.T. maxim 40% (pentru dotările și unitățile publice noi, se va stabili prin PUZ)
- C.U.T. maxim 1,60

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 – 2000, Legea 350/2001 și Ordinul 233/2016.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Din punct de vedere teritorial, zona Nădlac se înscrie în Câmpia de Vest, respectiv Câmpia Mureșului, zonă a cărei vocație istorică a fost și este de legătură între Europa de Sud-Est și Europa Centrală.

Localitatea este atestată documentar în sec. XII, ajungând până în sec. XVI o așezare cu un rol semnificativ în zonă (domeniu nobiliar). În sec. XVI-XVII, localitatea este înglobată în Imperiul Otoman, având fluctuații de dezvoltare în funcție de perioadele de acalmie. După Tratatul de la Belgrad (1739), granițele Imperiului Otoman se modifică, iar grănicerii sârbi de pe Mureș părăsesc zona, lăsând moșiile fără mână de lucru. În secolele XVII-XVIII, sub dominația Habsburgică, este reconstruită așezarea, zona devenind graniță militară. Nădlacul devine oraș în 1752 și este sistematizat la sfârșitul sec. XVIII. În 1802-1803 sunt colonizați aici slovacii, astfel că vatra orașului de extinde spre nord. Se pare că noua comunitate ar fi fost localizată în zona din jurul pieței corespunzătoare Bisericii Reformate, la oarecare distanță de vechea așezare, spre

nord, în actualul careu format de străzile 1 Decembrie, Independenței și G. Coșbuc. Ulterior această nouă arie se va articula celei vechi românești, probabil odată cu rezolvarea propriului centru. Un indiciu referitor la **conformarea noului centru** este momentul ridicării Bisericii Slovace (1821) și a altor construcții în zona, moment în care, în mod sigur, trama stradală era definitivată. În cadrul procesului urbanistic de extindere, este plauzibil ca traseele străzilor sistematizate către sf. sec. XVIII din vechea arie (cea locuită de români și sârbi), să se fi continuat spre nord, printr-un proiect urbanistic unitar. Acest fapt este probat de actuala rețea stradală.

Începe și se continuă ridicarea unor biserici care există și astăzi: Biserica Evanghelică Slovacă (1812-1822), Biserica Ortodoxă Românească (1822-1829, iar turnul se ridică în 1882), Biserica Romano-Catolică (fondată în 1846), Biserica Greco-Catolică Românească (fondată în 1846), Biserica Ortodoxă Sărbă (începe construirea în 1893). În același interval de timp se ridică câteva școli (actualul Liceu, Primăria, actualul Grup Școlar Industrial "J.G. Tajovsky"), alte clădiri publice (parohiile Reformată și Ortodoxă Românească, actuale grădinițe și dispensare).

Către sfârșitul sec. XIX, Centrul Slovac conține mult comerț, în clădiri pe parter construite cu acest scop sau la parterul unor clădiri P+1, parțial menținute, parțial demolate în anii '80, pentru edificarea blocurilor de locuințe. Imagini ale fostelor fronturi ale pieței sunt vizibile în fotografiile de epocă din anii '70 ai sec. XX. În jumătatea a doua a sec. XIX, după ce, începând cu 1843, locuitorii sunt împroprietăriți, se amplifică funcțiile economice (înființări de cooperative, mici industrii, mori de apă și vânt etc.). Deasemenea, se constată o remarcabilă dinamică demografică: de la 9.748 locuitori (în 1851) la 13.623 (în 1890).

La începutul sec. XX se atinge, practic, conturul actual al intravilanului. La 1920 Nădlacul înregistrează 13.988 locuitori.

Ținând cont de vârsta arborilor din **Parcul Central** și ai aliniamentelor stradale, prima jumătate de secol reprezintă perioada de început al plantărilor, extrem de necesare pentru microclimatul urban.

Din punct de vedere arhitectural, în sec. XX, se constată continuarea edificărilor și reedificărilor (cu materiale noi, între care cărămida arsă), adoptându-se stiluri contemporane: compozite (prelungiri ale celor de secol XIX) și caracteristice momentului 1900.

În perioada 2007-2008, Nădlacul a cunoscut o perioadă de dezvoltare economică, iar construirea autostrăzii Nădlac-Arad va modifica localitatea prin decongestionarea arterei Str. Independenței (traseul DN7). După 2008 însă, apare o perioadă de regres economic, iar populația orașului în 2011 este de 7.234 locuitori.

În prezent, în zona centrală a orașului Nădlac se găsesc majoritatea instituțiilor și serviciilor publice, dar și zonele urbane valoroase ale Nădlacului. Orașul are un caracter bipolar din punct de vedere al zonei centrale, aceasta fiind constituită din centrul slovac și cel românesc, cuprinse în UTR-uri diferite. Zona studiată prin P.U.Z. este situată în centrul slovac al orașului.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în centrul orașului Nădlac, între Str. Independenței (fostul traseu al DN 7 spre Vama Nădlac, înlocuit astăzi de Autostrada A1) și Parcul Central, în **Ansamblul urban Nădlac**, cod AR-II-a-B-00633, care cuprinde zona din jurul Bisericii evanghelice slovace, inclusiv fronturile adiacente, și anume - la S: școala slovacă; la V: școala generală; la N: de la Biserica romano-catolică până la clădirea liceului; la E: construcțiile situate la intersecția cu DN 7 (Str. Independenței).

Vecinătățile incintei reglementate sunt:

- Nord – Str. Independenței (traseu DN 7)
- Sud – Parcul Central
- Est – locuință individuală parter, Grupul Școlar "Josef Gregor Tajovsky"
- Vest – locuințe colective P+2E, P+4E, cu parter comercial, Biserica Romano-Catolică

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat în zona centrală a orașului Nădlac, într-o zonă plană, specifică reliefului de câmpie joasă, aluvionară și de prezența cursului inferior al râului Mureș la limita sudică a orașului, care creează un traseu natural între podișul Transilvaniei și câmpia Panoniei. 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, cu CTN = 91,00 NMN.

La sud de incinta studiată și frontul în care este înscrisă se află Parcul Central, cu arbori plantați între anii 1920-1950, cu valoare peisagistică locală, foarte apreciat de localnici, în special pe perioada verii. Parcul este dotat cu mobilier urban, iaz ornamental, foisor lemn pentru diverse evenimente și locuri de joacă pentru copii.

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

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din studiul geotehnic preliminar menționăm:

Amplasamentul cercetat este situat în Câmpia Nădlacului, pe cursul inferior al râului Mureș, fiind format din convergența glaciațiunilor subcolinare, constituite la bază din nisipuri și argile, peste care se suprapun pietrișuri și nisipuri, iar la suprafață apar argile și argile prăfoase sub forma depozitelor aluvial-lenticulare.

Din punct de vedere **geomorfologic**, amplasamentul cercetat se găsește într-o zonă a câmpiei de acumulare fluvio-lacustră, nefragmentată, aflată la înălțimea de 90-100 m și acoperită în întregime cu loess (rocă sedimentară neconsolidată, macroporică, de origine eoliană, formată în cuaternar, de culoare galbenă, rareori cenușie sau brună, cu aspect poros, constând mai ales din praf silicios și argilos) și depozite loessoide.

Suprafața amplasamentului este relativ plană. Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare

Din punct de vedere **geologic**, amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline. Peste cristalin, situate la cca. 1000 m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternarului.

Cuaternarul are o grosime, începând de la suprafață, de cca. 250 m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviale (pleistocen și holocen) prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisipuri, cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

Hidrografia: Amplasamentul se situează în localitatea Nădlac, iar alternanța de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

Seismicitatea: Conform zonării seismice după Normativul P 100-1/2013, amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț $T_c=0,7$ sec., un coeficient seismic $a_g=0,20$ g și gradul 6 a intensității seismice conform STAS 11100/93.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,80m.

Stratificația terenului:

Pe amplasamentul indicat s-au efectuat două foraje manuale, cu următoarea stratificație:

- umplutură (cu resturi de materiale de construcție din demolări) are grosimea de 1,00 m
- până la adâncimea de -3,60 m fata de C.T.N. s-a interceptat un complex argilos prăfos nisipos cafeniu-gălbui plastic consistent
- până la baza forajului (-5,00 m față de C.T.N.) s-a întâlnit un complex nisipos cu pietriș și bolovăniș cafeniu-gălbui saturat de îndesare medie.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -2,40 m fata de C.T.N. în forajul efectuat (luna ianuarie 2018). Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă. Se prevede un regim ascensional maxim al apei subterane până la adâncimea de -1,60 m fata de C.T.N.

Concluzii și recomandari:

Terenul de fundare este complexul argilos prăfos nisipos, plastic consistent. Adâncimea de fundare minimă recomandată pentru construcție este de - 1,40 m fata de C.T.N. În calculul terenului de fundare, presiunea convențională de bază P_{conv} , conform STAS 3300/2-85 pentru lățimea tălpii fundației $B=1,00$ m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,00$ m, este $P_{conv} = 250$ kPa.

2.4. Circulația

Zona studiată este străbătută de la sud la vest de Str. Independenței, o arteră de circulație majoră, asigurând tranzitul orașului Nădlac (traseul DN 7) spre Vama Nădlac, actualmente ieșirea spre punctul de trecere a frontierei este asigurată preponderent de Autostrada A1. Prospectul străzii Independenței este de 7 m (exclusiv zonele de siguranță 1 m lățime), cu o bandă de circulație pe sens și este de categoria 2. Drumul este modernizat, asigurând o bună fluentă a traficului auto.

Pe frontul Nordic al Pieței Unirii / Parcul Central sunt amenajate alei pietonale generoase, de lățime 3,00 m. Acestea vor asigura accesul pietonal la fațada principală a clădirii propuse.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au preponderent destinația instituției și servicii publice și locuire de tip urban; în particular ClI2e –clădiri de locuit înalte cu parter comercial, existente.

Între funcțiunile existente și cele propuse în zonă nu există conflicte, acestea se completează și se susțin reciproc.

În perimetrul zonei studiate există fond construit, și anume construcții de învățământ S+P+1, locuințe P, P+M, locuințe colective P+2E, P+4E cu parter comercial.

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

Terenurile care compun incinta studiată nu sunt grevate de sarcini; acestea sunt proprietatea privată a persoanelor fizice Șcheau Ion și Ioana Raluca, conform Extras de Carte Funciară nr. 302737, 302738, 302797, 308570 și 300022

Nădlac. Între Șcheau Ion și S.C. GID SMART INVESTMENT S.R.L. a fost încheiat un Contract de Comodat în vederea obținerii avizelor necesare și elaborarea documentației P.U.Z. și R.L.U. care stau la baza aprobării P.U.Z. în C.L. Nădlac.

2.6. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- Str. Independenței este relativ intens circulată, fiind principala cale rutieră care străbate orașul
- existența în imediata vecinătate dreapta-stânga a amplasamentului a unor construcții P, P+2, care vor impune măsuri constructive suplimentare pentru clădirea propusă, în vederea ne-afectării stabilității construcțiilor existente.

2.7. Echipare edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

De-a lungul străzii Independenței există rețele publice de alimentare cu apă potabilă.

2.7.2. Canalizare menajeră

De-a lungul străzii Independenței există rețele edilitare de canalizare menajeră.

2.7.3. Canalizare pluvială

De-a lungul străzii Independenței există rețele edilitare de canalizare edilitară.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

În zona de amplasament există conducte de alimentare cu gaze naturale.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

În zonă există linii electrice subterane și aeriene de medie și joasă tensiune.

2.8. Probleme de mediu

Situația existentă în zonă nu afectează cadrul natural.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețeaua publică de apă potabilă și canalizare menajeră.

În zona studiată există valori de patrimoniu: incinta este situată în **Ansamblul urban Nădlac**, cod AR-II-a-B-00633, care cuprinde zona din jurul Bisericii evanghelice slovace, inclusiv fronturile adiacente

În zona studiată nu există potențial balnear, însă există potențial turistic, datorită obiectivelor de arhitectură existente și a potențialului cadrului natural (râul Mureș).

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului sunt legate de absența unui sistem unitar de colectare a apelor pluviale.

2.9. Opțiuni ale populației

Populația din zonă nu este afectată de realizarea unui supermarket, zona fiind adecvată unor astfel de funcțiuni datorită amplasării în proximitatea unor căi pietonale intens circulate, dar și a unor drumuri care asigură un acces carosabil facil în incintă. Investiția propusă va diversifica serviciile oferite în zonă: este propusă realizarea unui spațiu comercial încadrat ca și categorie între hypermarket și magazinul de cartier, având spre vânzare produse alimentare și non-alimentare diversificate, fără însă a propune dimensionări de infrastructură și tip de aprovizionare specifice hipermarketurilor.

Raza de acoperire a spațiului comercial este de cca. 500m, cu acces preponderent pietonal.

Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității, fiind vorba despre funcțiunea comerț și servicii.

S-a parcurs procedura de informare a populației conform Ord. 701/2010 și s-a răspuns la observații și sesizări.

Solicitățile beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

3.2. Prevederi ale PUG

Amplasamentul se situează în intravilanul oraşului Nădlac, în zona Centrului Slovac, în cadrul conform PUG Nădlac aprobat prin HCL Nădlac nr. 169/30.12.2013, zona studiată face parte din Ansamblul Urban Nădlac Nord, UTR nr. 2, subzona Cli2e - subzonă centrală cu clădiri de locuit înalte cu parter comercial, existente.

Prevederile PUG Nădlac pentru această zonă sunt:

- Funcţiunea dominantă a zonei: instituţii şi servicii publice şi locuire de tip urban; în particular Cli2e –clădiri de locuit înalte cu parter comercial, existente
- Funcţiuni complementare admise ale zonei: Cli2e – construcţii destinate comerţului, serviciilor, învăţământului, instituţiilor financiar-bancare, locuinţelor mici
- Utilizări interzise temporar:
 - autorizarea executării construcţiilor în zonele centrale, cu excepţia celor destinate locuinţelor şi echipării tehnico-edilitare, este permisă numai după întocmirea unui PUZ sau PUD, după caz, pentru zona sau amplasamentul destinat construcţiei
 - autorizarea executării construcţiilor în arealele monumentelor istorice şi zonelor protejate, este condiţionată de cercetarea arheologică efectuată în prealabil, inclusiv pentru descărcarea de sarcină istorica/arheologică
- utilizări interzise permanent: construcţii a căror funcţiuni pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea solului sau aerului şi construcţii destinate locuirii colective, comerţului en-gros şi depozitării, industrie sau servicii poluante
- regim de înălţime: P+4E pentru locuinţe colective existente şi P+2E+M pentru restul construcţiilor
- P.O.T. maxim 40% (pentru dotările şi unităţile publice noi, se va stabili prin PUZ)
- C.U.T. maxim 1,60

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros, însă Parcul Central prezintă o valoare peisageră importantă pentru oraş. Investiţia propusă nu va afecta sub nici o formă ambientul Parcului Central. Terenul aferent investiţiei propuse este liber de construcţii.

3.3.1. Condiţiile studiului geomorfologic

Caracteristicile şi stratificaţia terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

În cazul fundării directe, cota de fundare minimă recomandată este $D_f = - 2,00$ m de la suprafaţa actuală a terenului natural.

Apa subterană a fost interceptată (sept. 2017) la adâncimea de 2,80 m faţă de nivelul terenului actual. Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane până la adâncimea de 1,80 m faţă de CTN.

3.4. Modernizarea circulaţiei

Deservirea rutieră a obiectivului urmează a se asigura din Str. Independenţei, prin amenajarea unui acces carosabil direct şi a unui drum de incintă racordat la Str. Independenţei, care să asigure şi accesul autovehiculelor pentru aprovizionare.

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiţiei sunt următoarele:

- amenajarea accesului / ieşirii de dreapta în incintă dinspre Str. Independenţei, prin racordarea la această arteră cu raze de racord de 12,00 m la carosabilul străzii Independenţei de lăţime 7,00 m), destinat accesului auto pentru clienţi şi aprovizionare
- amenajarea unui drum de incintă de lăţime 6,00 m
- amenajarea parcajelor la sol, la 90°, pe latura vestică a terenului înscris în CF 300022
- amenajare platforme aprovizionare
- sistematizare verticală
- lucrări de amenajare circulaţiei pietonale
- lucrări de reglementare a circulaţiei
- lucrări de amenajare zone verzi

Toate aceste lucrări sunt prezentate în planul de reglementări urbanistice anexat.

Dirijarea circulaţiei şi reglementarea priorităţii pentru circulaţia de pe străzile noi s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale şi prin amplasarea de indicatoare de circulaţie conform SR 1848-1/2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe Str. Independenţei.

Evacuarea apelor pluviale de pe platforme şi parcaje se va face prin amplasarea unor guri de scurgere care se vor racorda la reţeaua de incintă, cu evacuare în reţeaua de ape pluviale de pe Str. Independenţei, prin trecerea prealabilă a acestora printr-un separator de hidrocarburi.

Se vor amenaja trotuare prin care să se asigure accesul pietonal la obiectivul ce se va realiza pe amplasament.

Lucrările proiectate respect prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumurilor publice, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea acceselor rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Începerea lucrărilor se va face numai după obținerea autorizației de construcție, întocmirea procesului verbal cu deținătorii de rețele tehnico – edilitare.

Materialele necesare se vor aduce la șantier numai pe măsura punerii lor în operă, fiind interzisă realizarea de depozite pe ampriza drumului.

Se vor lua măsuri deosebite privind siguranța circulației, mai ales semnalizarea pe timp de zi și de noapte.

În zonă nu este asigurat transportul în comun.

În incintă vor fi amenajate la sol **11 locuri parcare** care să deservească spațiul comercial.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune realizarea unui supermarket și a amenajărilor aferente:

- a) construcții noi:
 - construcții pentru comerț – supermarket în regim de înălțime P+1;
 - împrejmuire teren pe limitele de proprietate laterale și pe latura posterioară
 - mijloace de publicitate (totem)
 - platforme carosabile și parcaje
 - construcții tehnico-edilitare
- b) racorduri la drumurile publice pentru asigurarea acceselor carosabile separate clienți/aprovizionare
- c) alei pietonale
- d) amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- e) racorduri la rețele tehnico-edilitare și rețele de incintă.

Zona studiată are suprafața de **23.400 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la realizarea accesului rutier din Str. Independenței, realizarea racordurilor și bransamentelor la rețelele edilitare existente în zonă.

Incinta studiată are suprafața de **1.654 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: unificarea celor 5 parcele pentru destinația comerț și servicii.

Nu se propune o zonificare a incintei, datorită funcționii unice propusă: comerț/servicii.

Construcții propuse:

- A. Centru comercial și servicii, Parter + Etaj
Sc = max. 990 mp
Sd = max. 1.980 mp

Construcția comercială propusă va avea regimul de înălțime Parter + Etaj. Clădirea va fi realizată din stâlpi și grinzi metalice, cu închideri vitrate combinate cu închideri opace, cu menținerea caracterului arhitectural al zonei.

Prin prezentul PUZ se propune pentru noua construcție menținerea caracterului zonei Centrului Slovac, dar cu folosirea într-o pondere medie și a elementelor contemporane de arhitectură, ținând cont de specificul funcționii propuse (supermarket), prin:

- menținere aliniament stradal relativ continuu, existent pe latura nord a Pieței Unirii / Parcului Central
- utilizarea unor elemente specifice arhitecturii sec. XIX - început sec. XX, cum sunt materialele de construcție (zidărie, cărămidă aparentă, elemente metalice tip fier forjat), elemente constructive repetitive în fațade (goluri de geam, stâlpi de rezistență sau aparenti, ancadramente, etc.)
- volumetrie paralelipipedică, specifică arhitecturii moderne, cu posibilitatea extinderii etapizate a clădirii până la regimul maxim de înălțime propus (P+1), care să urmărească, prin elementele sale, înscrierea în profilul înălțimilor elementelor clădirilor învecinate (balcoane, cornișe, etc.); acest tip de volum va avea o prezență relativ neutră în frontul construit, asigurând trecerea pe verticală de la volumul masiv al blocului de locuințe Parter înalt+2E din stânga la locuința Parter înalt din dreapta incintei reglementate
- inserția unor materiale moderne, alături de cele tradiționale: sticlă termoizolantă, placări cu elemente metalice plane (tablă plană fâltuită, aluminiu, etc.)

Pentru accesul dinspre nord la construcție se vor realiza alei pietonale. Vor fi amenajate la sol un număr de 11 parcaje auto.

Suprafața liberă rămasă, având o pondere de min. 6,90 % din suprafața subzonei, va fi amenajată ca zonă verde. Accesul și ieșirea carosabilă din incintă se vor realiza la orare diferite pentru public și aprovizionare.

Sc total = 990 mp
 Sd total = 1.980 mp
 S teren = 1.654 mp

BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONA STUDIATĂ

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren viran	1.654	100	-	-
02.	Instituții publice, comerț, servicii	1.162	4,97	2.152	9,20
03.	Locuințe individuale și colective cu parter comercial	4.575	19,55	4.575	19,55
04.	Garaje metalice si anexe	360	1,54	360	1,54
05.	Alei pietonale	2.302	9,84	2.352	10,05
06.	Platforme carosabile, parcaje	1.855	7,92	2.512	10,73
07.	Zone verzi amenajate	11.492	49,11	11.449	48,93
TOTAL GENERAL		23.400	100	23.400	100

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA STUDIATĂ

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren viran "curți construcții" în intravilan	1.654	100	-	-
02.	Construcție P+1 comerț/servicii propusă	-	-	990	60,00
03.	Drumuri incintă / platforme carosabile, parcaje	-	-	500	30,08
04.	Alei pietonale	-	-	50	3,02
05.	Zone verzi amenajate	-	-	114	6,90
TOTAL GENERAL		1.654	100	1.654	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ (indicatori medii)		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	40 %	60,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	1,60	1,20

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilan Oraș Nădlac	Oraș Nădlac
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conform Extrase C.F. nr. 302737, 302738, 302797, 308570 și 300022 Nădlac	

3.5.1. Sistemizarea verticală

Amplasamentul analizat reprezintă o zonă de teren categoria de folosință curți construcții, mărginită pe 2 laturi de construcții rezidențiale, pe latura nordică de Str. Independenței, iar pe latura sudică de Parcul Central.

Zona nu prezintă diferențe de nivel semnificative: nivelul terenului natural este situat la 91,00 NMN înspre Str. Independenței (nord), respectiv 91,40 înspre Parcul Central (sud). CTS preconizat va fi 91,20 NMN, cu ± 0,00 la 91,50 NMN.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Clădirea cu funcțiune comerț/servicii va fi amplasată în zona sudică a incintei, înspre Parcul Central, cu laturile paralele cu limitele est-vest de proprietate. În partea nordică a incintei reglementate se propune amenajarea drumului de incintă și a parcajelor clienți necesare.

3.5.3. Regimul de aliniere

Construcția propusă va fi amplasată la frontul stradal, în frontul cvasi-continuu al acestuia. Aliniamente minime obligatorii ale limitei edificabile pentru funcțiunea comerț/servicii față de limitele de proprietate sunt:

- **nord** (grădină locuință pe Str. Independenței): min. 2,00 m, dar nu mai puțin de H/2
- **vest**: min. 0,90 m față de fațada laterală bloc P+2, astfel încât să rezulte un pasaj de trecere, descoperit, de cca. 2,00 m lățime între clădirea propusă și blocul de locuințe existent
- **est**: pe limita de proprietate
- **sud**: la frontul stradal (spre Parcul Central)

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul maxim propus pentru clădire este P+1, respectiv 8,00 m față de C.T.S., iar pentru obiectele publicitare de 6,00 m față de C.T.S. Clădirea propusă va avea un volum paralelipipedic, cu acoperiș cu pantă redusă, mascat de atice.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

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

- P.O.T. 60,00 %
- C.U.T. 1,20

3.5.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 6,90 % din aria incintei reglementate.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor se va realiza de la rețeaua de apă existentă pe Str. Independenței, printr-o conductă de polietilenă de înaltă densitate.

Distribuția în interior a apei reci se va face de la căminul de apometru proiectat la limita de proprietate a incintei studiate.

Debitele de apă necesare conform breviarului de calcul sunt:

- Q zi med = 3,06 mc/zi
- Q zi max = 3,67 mc/zi
- Q max h = 0,43 mc/h

Stingerea incendiilor se va realiza cu hidranți interiori și sprinklere, debitul și presiunea fiind asigurate de stațiile de pompare proprii de pe amplasament, în zona tehnico-edilitară. Rezerva de apă pentru stingerea incendiilor se va asigura prin prevederea unui rezervor subteran din beton, în aceeași zonă. Pe Str. Independenței există 2 hidranți exteriori care pot fi utilizați pentru stingerea incendiilor la obiectivul propus.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajere provenite de la construcțiile comerciale vor fi deversate în colectorul menajer existent pe Str. Independenței, evacuate gravitațional printr-o rețea de cămine.

Debitele evacuate de ape uzate menajere conform breviarului de calcul sunt:

- Q zi med = 3,06 mc/zi
- Q zi max = 3,67 mc/zi
- Q max h = 0,43 mc/h

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul construcției și de pe platforma de parcare, vor fi colectate gravitațional și evacuate în rețeaua de canalizare pluvială existentă pe Str. Independenței, după trecerea lor printr-un separator de hidrocarburi (cu excepția apelor conventional curate de pe acoperișul clădirii).

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale/energie termică

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor mai sus menționate se poate realiza print bransament de presiune joasă din polietilenă, cuplat la conducta de distribuție de presiune joasă existentă amplasată pe Str. Independenței.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori aferenți obiectivului este propusă a se realiza de la liniile aeriene de joasă tensiune existentă de-a lungul Str. Independenței.

Puterea electrică instalată este prezumată la 90 kW, cea maxim simultan absorbită 60 kW.

Pentru alimentarea de rezervă în cazul lipsei tensiunii în rețea, obiectivul comercial din incintă va fi dotat cu grup electrogen propriu, $S_n=250\text{kVA}$, carcasat de exterior, amplasat pe platforma tehnico-edilitară a clădirii. Acesta va acoperi necesarul de putere electrică atât pentru consumatorii vitali (stații de pompare de incendiu, iluminat de evacuare, etc.) cât și pentru cei nevitali, dar preferențiali din punct de vedere al funcționării obiectivului.

Tabloul electric al stației de pompare la incendiu va fi echipat cu anclansare automată a rezervei (AAR) și va avea dubla alimentare, din rețea dinaintea intreruptorului general și din grupul electrogen. Alimentările se vor face pe cai diferite, utilizându-se la interior cabluri rezistente la foc E90.

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antifracție, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

Iluminatul de siguranță (de evacuare, antipanică, pentru intervenție, pentru continuarea lucrului, pentru marcarea hidranților interioari) va fi conform cu normativul I7/2011 și va fi realizat cu aparate autonome echipate cu kit de urgență cu autonomia, după caz, de 60-180 minute.

3.6.6. Gospodărie comunală

Clădirea propusă va avea amenajată o zonă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a orașului. Această zonă se va amenaja în cadrul platformei de aprovizionare, fără însă a interacționa. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă nu este asigurat transportul în comun.

În incintă vor fi amenajate la sol **11 locuri parcare**, care să deservească spațiul comercial.

3.7. Protecția mediului

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție - tehnice, juridice, urbanistice etc. - privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- sursele de apă - menajeră, PSI - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile (aviz Compania de apă Arad).

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă în zonele cu trafic auto intens – Str. Independenței – dar se asigură și monitorizează încadrarea în limitele legal admise.

Se vor lua măsuri de protecție antifonică a instalațiilor de climatizare exterioare (chiller, sisteme frigorifice), astfel încât să nu afecteze locuințele individuale și colective din zonă: conform OMS 119/2014, amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot și vibrații și dimensionarea zonelor de protecție sanitară se vor face în așa fel încât în teritoriile protejate nivelul acustic echivalent continuu (Leq), măsurat la 3 m de peretele exterior al locuinței la 1,5 m înălțime

de sol, să nu depășească 55 dB (A) și curba de zgomot 50. În timpul nopții (orele 23,00-7,00), nivelul acustic echivalent continuu trebuie să fie redus cu 10 dB (A) față de valorile din timpul zilei.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale: terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu este cuprinsă în zona inundabilă a vreunui curs de apă, nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

3.7.3. Apele uzate

Apele uzate din clădirea propusă în incintă se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește toată zona și trimise prin intermediul unei stații de pompare spre stația de epurare a orașului conform avizului Companiei de apă Arad.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În orașul Nădlac, colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeurii urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a orașului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zona studiată există valori de patrimoniu: incinta este situată în Ansamblul urban Nădlac, cod AR-II-a-B-00633, care cuprinde zona din jurul Bisericii evanghelice slovace, inclusiv fronturile adiacente.

În zona studiată și în localitate nu există potențial balnear, însă există potențial turistic, datorită obiectivelor de arhitectură existente și a potențialului cadrului natural (râul Mureș).

Există deci surse ce ar putea constitui potențial turistic sau obiective istorice ce ar putea atrage un flux suplimentar de oameni.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Funcțiunile existente – comerț, servicii Cl2e (UTR 2 conform PUG și RLU aprobat) – se vor menține prin prezentul PUG.

Datorită menținerii funcțiunii existente, predominantă pentru zona studiată, adecvată potențialului terenului, considerăm investiția în clădiri comerciale ca fiind oportună, o continuare firească a dezvoltării zonei în raport cu dinamica pieței imobiliare. Interdicțiile permanente sunt construcții a căror funcțiuni pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea solului sau aerului și construcții destinate locuirii colective, comerțului en-gros și depozitării, industrie sau servicii poluante.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

În ceea ce privește intensitatea traficului pe Str. Independenței, pentru siguranța circulației s-a optat pentru asigurarea accesului și ieșirii din incintă exclusiv pe relația de dreapta. Vor fi respectate toate condițiile impuse de avizul CNAIR.

Pentru a nu afecta stabilitatea construcțiilor existente, se vor lua măsuri constructive suplimentare pentru clădirea propusă și vor fi efectuate lucrări de consolidare a structurilor învecinate, după caz, în funcție de Expertizele Tehnice care vor fi elaborate.

3.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește următoarele dotări de interes public:

- Str. Independenței: categoria de interes județean
- Parcul Central: categoria de interes local
- Grupul Școlar "Josef Gregor Tajovsky": categoria de interes local
- Magistrale utilități, dispuse de-a lungul străzii Independenței: categoria de interes local

Intervențiile la dotările de interes public existente se realizează din fonduri alocate de către beneficiar.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes județean (Str. Independenței) și local (străzi colectoare, Parcul Central), terenuri proprietate privată a statului de interes local (Grupul Școlar "Josef Gregor Tajovsky") și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, de asemenea de interes local.

Celelalte tipuri de teren - proprietatea publică și privată de interes local/județean, terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice sunt specificate pe planșă.

3.9.2. Circulația terenurilor

În vecinătatea amplasamentului, pe domeniul public, există rețele edilitare la care se va face racord. Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare și cu soluția tehnică adoptată.

Lucrările descrise în prezentul P.U.Z. (drumuri, platforme, alei pietonale, zone verzi, utilități, clădire propusă, etc.) se realizează din fonduri alocate de către beneficiar.

Terenul total al incintelor ce urmează să fie unificate are suprafața de **1.654 mp** și este proprietate privată a persoanelor fizice Șcheau Ion și Ioana Raluca, conform Extrase de Carte Funciară nr. 302737, 302738, 302797, 308570 și 300022 Nădlac.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Oraș Nădlac, UTR 2. Prevederile actualului PUZ preiau în totalitate funcțiunile admise prin P.U.G. pentru zona de amplasament.

4.2. Principalele categorii de intervenție care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- realizarea de rețele edilitare și drumuri pentru incintă;
- dotări de interes local – comerț și servicii

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv municipiului, asigurând în caz de finalizare un considerabil salt în calitatea și diversitatea comerțului și serviciilor din municipiu, deci cu influențe pozitive atât la nivelul cartierului Aurel Vlaicu, dar și al întregului oraș.

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

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

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- asigurarea de fonduri pentru realizarea prioritară a utilităților;
- reducerea sau eliminarea situațiilor în care se impune realizarea de PUD-uri pentru a permite funcțiuni neconforme cu PUZ;
- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitecturale care să mențină caracterul zonei Centrului Slovac.

Întocmit:

Urbanism: arh. Dorian BALOGH RUR-DE