

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:

STUDIU OPORTUNITATE

C tre,

Primăria orașului Nădlac,

Referitor la contestațiile înregistrate cu nr. 6033, 6034, 6040, 6041, 6042, 6043, 6044, 6047/20.09.2017, 6069/21.09.2017 și la observațiile expuse în Sedința de dezbatere publică de la sediul Primăriei Orașului Nădlac, care a avut loc în data de 18 sept. 2017, în etapa 1 de pregătire a elaborării P.U.Z. **MODIFICARE P.U.Z. "CONSTRUIRE SUPERMARKET P+1 ȘI ACCES CAROSABIL DIN STR. INDEPENDENȚEI"**, cu amplasamentul în intravilanul orașului Nădlac, beneficiar S.C. GID SMART INVESTMENT S.R.L., proiectant S.C. ARHITECTONIC S.R.L., proiect nr. 51/2017, menționăm următoarele:

- Se va amplasa o poartă de acces pietonal pe lățimea de 2,00 m dintre clădirea propusă a supermarketului și blocul de locuințe colective P+2E existent la limita vestică de proprietate a incintei studiate, parțial pe domeniul public, cu acordul primăriei Orașului Nădlac.

- Se va realiza împrejmuire opacă pe limita nordică de proprietate, înspre locuința amplasată pe Str. Independenței nr. 45, la o înălțime de 2,00 m, în conformitate cu prevederile PUG Nădlac aprobat, subzona Cli2e, Art. 27, alin. (3): "Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pe care sunt construite locuințe vor fi transparente, cu excepția celor din zona curților, care vor fi opace. Înălțimea lor va fi de minim 2 m și maxim 2,50 m."

- Distanța dintre clădirea propusă și limita nordică de proprietate (înspre locuința amplasată pe Str. Independenței nr. 45) va fi minim H/2, dar nu mai puțin de 2,00 m, pentru a nu umbri proprietatea situată la nord.

- Se va curăța terenul de vegetația crescută spontană și se va îndepărta stratul vegetal până la împrejmuirea vestică existentă a terenului reglementat, parțial pe domeniul public, cu acordul primăriei Orașului Nădlac.

- Fațada sudică a clădirii propuse va fi studiată și elaborată astfel încât să nu producă disconfort vizual zonei de recreere "Parcul Central".

- Referitor la consecințele social-economice ale realizării unui supermarket specific orașelor cu populație relativ redusă (5.000 – 10.000 locuitori), investiția propusă va diversifica serviciile oferite în zonă: spațiu comercial încadrat ca magazin de cartier, având spre vânzare cu

deam nuntul produse alimentare și non-alimentare diversificate, fiind înșă propune dimensionări de infrastructură și tip de aprovizionare specifice hipermarketurilor. **Spațiul comercial propus va oferi de asemenea locuri de muncă locuitorilor din Ndlac și venituri percepute din impozite și taxe locale către bugetul Primăriei orașului Ndlac. Investiția propusă se adresează în primul rând locuitorilor orașului Ndlac, care vor avea la dispoziție o ofertă mai largă de produse și de prețuri, concurența între comercianți fiind în beneficiul exclusiv al clienților.**

- Proiectul legislativ care interzice amplasarea supermarket-urilor la o distanță mai mică de 1.000 m față de piețe agro-alimentare va fi luat în considerare doar după aprobarea acestuia.

- Referitor la prevederile Ordonanței nr. 5/2008 pentru prevenirea și combaterea efectelor consumului produselor din tutun, menționăm că distanța măsurată pe lungimea trotuarului public între poarta de acces în Grupul școlar "Josef Gregor Tajovsky" și zona mediană a incintei cu propuneri, unde, cel mai probabil, va fi poziționat accesul pietonal în supermarket, este de 53,55 m, conform ridicării topografice întocmită de S.C. Terra Internațional S.R.L. Se va ține cont de prevederea menționată în contestație, astfel încât să fie respectate întocmai prevederile Ordonanței nr. 5/2008 fie prin respectarea distanțelor legale, fie prin interdicția vânzării produselor din tutun.

- Accesul carosabil dinspre Str. Independenței se va realiza cu avizul Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere (CNADNR), respectând condițiile prevăzute în avizul care va fi obținut la faza P.U.Z., astfel încât să nu fie afectată siguranța traficului în zonă.

- Prevederile PUG Ndlac aprobat pentru zona de amplasament (subzona Cli2e) referitor la funcțiuni complementare admise zonei sunt: construcții destinate comerțului ("comerț nealimentar, magazin general, supermagazin, piață agroalimentară, comerț alimentar, alimentație publică"), serviciilor, învățământului, instituțiilor financiar-bancare, locuințelor mici (Art. 5, alin 1). Astfel, începând cu faza PUG, s-a considerat că nu există conflicte majore între Parcul Central ca zonă verde și loc de agrement și vreuna dintre funcțiunile menționate mai sus, inclusiv supermarket. Precizăm că accesul în magazin dinspre Parcul Central se va face exclusiv pietonal, aspect care nu implică zgomot suplimentar, iar aglomerația va fi redusă prin asigurarea unui acces pietonal secundar la clădire, dinspre parcaje și Str. Independenței. La frontul stradal al Pieței Unirii există deja instituții și spații de alimentație publică al căror aport la creșterea nivelului zgomotului în parc este mai relevant decât cel produs de clienții unui spațiu comercial.

- Absența locurilor de muncă în domeniul producției în orașul Ndlac nu poate fi soluționat prin investiția propusă decât într-o anumită măsură, prin crearea unor noi locuri de muncă în domeniul comerțului. Amplasarea unor spații de producție în zonă sau în altă locație nu face obiectul prezentei documentații.

- În situația în care puterea de cumpărare a populației este în scădere, este benefic apariția unui spațiu comercial cu prețuri competitive, iar micile magazine sunt încurajate să comercializeze produse locale.

○ Realizarea unui spațiu comercial este precedat de studii social-economice care susțin sau nu investiția, astfel încât selectarea acestei locații este justificat cel puțin pe termen mediu. Nu este oportun la faza elaborării propunerilor preliminare PUZ și nu face obiectul studiului urbanistic prezumția creșterii numărului de omeri în cazul unui posibil faliment al investiției propuse.

○ Legea nr. 52/2003, Cap. II, Secțiunea I, Art. 6, pct. 2 și 3 nu se referă la aprobarea documentațiilor de urbanism, așa cum, de altfel, s-a sesizat și contestatarul. Pentru acestea se aplică **Ordinul nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului**. Art. 3 prevede că "Informarea și consultarea publicului se efectuează în toate fazele proceselor de elaborare sau actualizare a planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului și este parte integrantă a procedurii de inițiere, elaborare, avizare și aprobare a documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului". Autoritățile administrației publice responsabile cu aprobarea planului au următoarele obligații de a informa publicul cu privire la rezultatele informării și consultării, cel puțin prin publicarea pe propria pagină de internet și la sediul propriu a observațiilor și sugestiilor publicului și a răspunsului la acestea, în termen de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare a publicului. În funcție de complexitatea sau impactul estimat al propunerilor PUZ, autoritățile administrației publice responsabile cu aprobarea acestuia consultă publicul prin: dezbateri publice, interviuri de grup, grupuri consultative pe domenii sau pe anumite categorii de public etc. **Dezbaterea publică** asupra propunerilor PUZ "CONSTRUIRE SUPERMARKET P+1 ÎN ACCES CAROSABIL DIN STR. INDEPENDENȚEI" a avut loc în **18 sept. 2017**, ora 18:00, fiind anunțat pe site-ul Primăriei Ndlac și la avizierul propriu, iar în data de 08 sept. 2017, anunțul inițierii PUZ a fost publicat în mass-media (ziarul "Jurnalul Ardean"). Precizăm că investiția propusă nu are un impact semnificativ asupra localității, în principiu persoanele posibil afectate sunt comercianții existenți pe raza localității, care vor fi nevoiți să ofere servicii și produse mai bune, la prețuri corecte, astfel încât populația orașului să fie avantajat.

○ Precizăm că Autoritatea administrației publice are obligația, conform Ordinul nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului, Art. 37, pct. 2, să identifice și notifice proprietarii ale căror proprietăți vor fi **direct afectate** de propunerile PUZ, aceasta însemnând vecinii dreapta, stânga, spate. Alți locuitori interesați de investiție pot consulta propunerile preliminare PUZ pe site-ul Primăriei Ndlac și la avizierul propriu, nu este necesară notificarea lor expresă.

○ Construcția propusă va fi studiată ca arhitectură și volumetrie astfel încât să se adapteze aspectului și specificului zonei din punct de vedere arhitectural-urbanistic. Amenajarea acceselor carosabile / biciclete și de aprovizionare au fost desigur luate în calcul și propuse a se amenaja dinspre Str. Independenței, tocmai pentru afectarea minimă a zonei verzi a Parcului Central.

○ Propunerile prezentului PUZ nu încurajează și nu au deloc intenția de a permite accesul bicicletelor sau scuterelor în Parcul Central. Pentru orice mijloc de transport, convențional sau nu, este propus accesul dinspre Str. Independenței. Accesul dinspre Parcul Central este **strict**

pietonal. Nu este responsabilitatea inițiatorului PUZ-ului de a asigura respectarea hot rârilor Consiliului Local N dlac cu privire la accesul cu bicicleta sau alte mijloace de transport în zona Parcului Central.

Ținând cont de aceste aspecte, consider m c investiția propus va avea un impact benefic asupra populației orașului N dlac, deoarece va diversifica serviciile i produsele oferite locuitorilor, aducând fonduri suplimentare la bugetul ora ului N dlac, dar i noi locuri de munc .

Arad,
26 sept. 2017

Beneficiar,
administrator cheau Ion
S.C. Gid Smart
Investment S.R.L.

ef proiect,
arh. Doriana BALOGH
S.C. Arhitectonic S.R.L.