

MEMORIU JUSTIFICATIV

Întocmit în conformitate cu prevederile Reglementării Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – INDICATIV GM-009-2000, aprobat prin Ordin nr. 37/N/08.06.2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului

1. Introducere

a. Date de recunoaștere a documentației

PROIECT NR.	:	395 / 2025
DENUMIREA PROIECTULUI	:	P.U.D.- Construire magazin Penny acces auto si pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si in parcare, pilon publicitar, imprejmuire, bransamente la utilitati si organizare de santier strada Lucian Blaga nr. 69, loc Vințu de Jos, jud. Alba
BENEFICIAR	:	REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMÂNIA S.R.L.
PROIECTANT	:	S. C. PRIMAVERA DESIGN S.R.L. DEVA
DATA ELABORĂRII	:	august 2025

b. Obiectul lucrării

Prezenta documentație a fost întocmită ca urmare a eliberării de către primăria localității Vințu de Jos a certificatului de urbanism cu nr.119 din data.21.07.2025

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

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 în centrul localității Vințu de Jos, pe str. Lucian Blaga (Dj 107 C), la nr. 69, și cuprinde parcela identificată la cadastru sub nr. CF 80226 Vințu de Jos, cu o suprafață de **10 143 mp**.

Conform certificatului de urbanism nr 119 din data.21.07.2025.eliberat de primăria comunei Vințu de Jos, terenul studiat, este situat în intravilanul orașului, și face parte din 2 zone funcționale și anume: zona centrală C (UTR 43) și parțial - în cadrul UTR 53 – LCg – zona de locuințe individuale compacte cu anexe gospodărești și grădini cultivate.

De asemenea, zona de protecție aferentă monumentelor de arhitectură printre care și se suprapune parțial (pe o suprafață de circa 947 mp) pe terenul studiat.

Pentru zona centrală – se admit funcțiuni comerciale, POT maxim admis în zona este **40%**, iar CUT maxim = **1,5**.

Pentru zona LCg – POT maxim admis în zona este **35%**, iar CUT maxim = **1,0**.

Conform aceluși document, în vederea soluționării reglementărilor urbanistice privind organizarea incintei, amplasarea construcției, rezolvarea circulațiilor și utilitatilor este obligatorie întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu înainte de autorizarea lucrărilor de construcție.

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate :

Având în vedere că terenul este situat la confluența a două zone cu cerințe urbanistice diferite s-au analizat regulile de bază prevăzute pentru fiecare zonă și s-a stabilit, în cadrul acestui PUD, care sunt limitele admisibile pentru investiția propusă. De asemenea, s-a ținut seama de conceptul specific magazinelor Penny, care se caracterizează printr-o zonă destinată parcarilor clienților mai generoasă decât limitele minime impuse prin regulamentele uzuale de urbanism.

Astfel pentru POT și CUT s-au preluat valorile prevăzute pentru zona LCg, care sunt mai scăzute, mai cu seama că obiectivul, prin dimensiunile lui standardizate nu va depăși 1500 mp construiți, deci procentul de ocupare va fi mult sub 35%, iar cel de utilizare mult sub 1,0.

Pentru stabilirea procentului minim de zone verzi s-a calculat pentru fiecare zonă procentul minim admis astfel:

Zona C 3550 mp x 30% + zona LCg 6593 mp x 50% = minim 4360 mp zone verzi pe toată parcela de 10143 mp, ceea ce corespunde unui procent de minim 43%.

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

Concomitent cu acest PUD a fost elaborat un studiu topografic, care a relevat faptul că terenul disponibil este plan, cu cote variind între 219,20 (la str. Lucian Blaga) și 218,15 pe zona centrală (aproximativ unde se dorește amplasat magazinul și 218,45 (pe latura de sud). Corelat cu dimensiunile terenului rezultă o pantă ușor descendentă dinspre marginile de nord spre centru cu pantă mai mică de 2%.

Tot concomitent cu PUD s.c. Terrasoil Tehnica s.r.l. Timisoara a întocmit un studiu geotehnic ale cărui rezultate sunt prezentate la capitolul corespunzător în prezenta documentație.

3. Situația existentă

Accesibilitatea la caile de comunicație

Terenul este accesibil din str. Lucian Blaga (Dj 107 C). Această arteră este una centrală pentru localitatea Vințu de Jos. Latimea părții carosabile este de circa 7m, cu acostamente de beton și fără trotuare publice sau zone verzi adiacente drumului delimitate prin borduri. Cele două benzi de circulație de câte 3,5m sunt delimitate de restul platformelor betonate doar prin marcaj. În dreptul amplasamentului studiat, linia de delimitare a sensurilor de mers este discontinuă.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul studiat are o suprafață de 10143 mp situat în intravilan, cu categoria de folosință „curți – construcții” 606 mp și restul 9538 mp cu categoria „arabil”.

Vecinătăți

Terenul studiat se învecinează

- Spre nord cu teren aflat în domeniul public de interes județean în administrarea CJ Alba
- Spre celelalte direcții cu terenuri aflate în proprietate privată, ocupate de mai multe construcții – de regulă cu construcția principală la strada Lucian Blaga și în continuare, în incinta diverse anexe.

Caracterul zonei , aspectul arhitectural urbanistic

Pe str Lucian Blaga, în zona studiată, caracterul zonei este unul compact, cu clădiri pe parter construite în diverse perioade, dar toate mai vechi de 50 de ani, fapt pentru care aspectul arhitectural urbanistic lasă de dorit în privința finisajelor fatadelor acestor clădiri.

Funcțiunea dominantă a zonei este cea servicii, urmata îndeaproape cu cea rezidențială. În apropierea amplasamentului sunt niște magazine de materiale de construcții, niște cabinete medicale, pe partea opusă a străzii se află chiar un bloc de locuințe colective M+2 (cu magazine la parter).

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul studiat este teren proprietate privata a persoanelor fizice. Acestea urmeaza ca, in situatia aprobarii investitiei susamintite pe acest amplasament, sa vanda terenul catre dezvoltatorul rețelei Penny Rewe Projektentwicklung Romania S. R. L. dupa obtinerea autorizatiei de construire.

Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

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

Amplasamentul nu prezinta risc de inundatii pe cursuri de apa si pe torenti conform Legii 575/2001.

Stratificatia este eterogena si este reprezentata printr-o succesiune de straturi argiloase apoi nisipoase, saturate, pana la adancimea de investigare de 4,0/7,0/9,0m.

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

Pentru obiectivul propus (construire magazin Penny), stratul de pietriș cu nisip/ nisip fin prăfos, cafeniu, poate fi considerat teren bun de fundare

Din punct de vedere geotehnic pentru hala parter proiectată recomandăm adoptarea unei adâncimi min de fundare de **2,00 m** față de CTN actual ($D_f \text{ min} = 2,00 \text{ m}$). 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 **$p_{conv} = 250 \text{ kPa}$** , 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).

Accidente de teren cu precizarea acestora

Suprafata terenului este relativ plana nefiind observate fenomene fizico-mecanice care sa pericliteze stabilitatea locala si generala a amplasamentului cercetat.

Adancimea apei subterane

Apa a fost interceptata doar in forajele F1-F5 la adancimea de -5,0 - -5,2m fata de CTN, acviferul fiind cu nivel liber.

Parametri seismici caracteristici zonei

Seismicitatea zonei, în conformitate cu prevederile normativului P 100-1/2006 este caracterizată prin valori de: $a_g = 0,08 \text{ g}$ la valoarea de vârf a accelerației terenului și de $T_c = 0,7 \text{ sec}$, pentru perioada de colt.

Analiza fondului construit existent

Pe terenul studiat nu exista nici o constructie.

In vecinatatea amplasamentului, la str. Lucian Blaga sunt functiuni de servicii (cabinete medicale si magazine de materiale de constructii si finisaj).

Cladirile existente in vecinatate sunt in stare buna sau satisfacatoare, realizate din materiale durabile, dar avand o vechime de peste 50 de ani.

Echiparea edilitara existenta

Conform certificatului de urbanism, in zona exista utilitatile necesare pentru functionarea obiectivului nou propus si anume : retea de alimentare cu apa, retea de canalizare menajera. In urma avizelor ce se vor obtine la etapa ulterioara se va adopta solutia cea mai convenabila in privinta apelor pluviale. Daca reteaua de canalizare din zona este una unitara sau exista retea de canalizare pluviala, asa cum pare din conditia mentionata in CU , cum ca „racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatorie) se va respecta aceasta conditie. In situatia mai probabila ca astfel de retea nu exista de fapt se ppoate propune un set

de bazine de retenție a apelor pluviale care se va goli prin infiltrarea în pământ, în partea din spate a magazinului.

În zona mai există și rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune și rețea de iluminat strădal.

4. Reglementări

a. Obiectivul nou propus

Se va construi un magazin „Penny Market”, de tip „supermarket”, având marfuri alimentare și nealimentare de folosință frecventă. Clădirea va fi numai pe parter, cu zona intrării clienților protejată cu o copertină mai amplă. Dimensiunile maxime în care se înscrie magazinul sunt cele ale unui dreptunghi cu laturile de **51.75 m x 33.75 m**.

Pe lângă clădirea magazinului se vor mai amplasa o mică boxă pentru deseuri, și un post trafo necesar funcționării obiectivului precum și o stație de colectare a deșeurilor reciclabile.

Spre str. Lucian Blaga, în apropierea accesului în incintă, se va instala un stâlp semnal luminos de 12 m înălțime.

În lungul aleii de acces la zona parcarii se vor amplasa panouri de reclamă luminoase.

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 realizarea cotei magazinului la nivel cu trotuarul.

În incintă se propune amplasarea unei parcuri pentru clienți, împrejmuiri, 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. Lucian Blaga, aflată la nordul amplasamentului. Lățimea racordului rutier va fi de **7m** cu raze de racordaj la strada existentă de minim **12m** spre direcția Orăștie și min. **7.8m** spre Alba Iulia.

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 mult retrasă față de aliniament la o distanță de **115 m**, lăsând astfel în partea din față posibilitatea amenajării unei parcuri ample. Pentru ca aspectul incintei să fie mai agreabil se optează pentru amenajarea unei fasii de zonă verde de o parte și de alta a aleii pietonale de 2,2m lățime, ce duce la magazin.

c. Capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafața construită la sol a magazinului este de 1443mp, iar împreună cu celelate mici construcții de pe amplasament suprafața ocupată la sol va fi de **1527mp < 3550mp** (maxim admis pentru POT=35% conform PUZ).

Suprafața desfășurată este tot de 1527mp, fiind vorba despre clădiri numai pe parter. Rezultă **CUT=0,15 < 1** (max admis conform PUZ)

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 cladirii paralela latura lunga dinspre SV la o distanta de **5,25m** de aceasta si mult in adancimea lotului, la o distanta de circa **115 m** de str. Lucian Blaga. Cum aceasta latura nu este perfect perpendiculara pe directia str. Lucian Blaga, va rezulta o retragere fata de aliniament variabila in jurul valorii de **115 m**.

Distantele de la magazin la celelate limite de proprietate sunt:

- **5,25 m...** pana la limita din SV > 4,0m (zona edificabila)
- **peste 60 m** pana la limita din SE > 60 m (zona edificabila)
- **13,55 m** pana la limita din NE > 6,0m (zona edificabila)

Distantele de la celelalte elemente amplasate in incinta la limitele de proprietate sunt:

- **1,35 m** de la statia de reciclare a ambalajelor la limita din NE > 1,0m
- **11,9 m** de la boxa pentru deseuri la limita din NE > 6,0 m
- **7,4 m** de la generatorul electric la limita din NE > 6,0 m

Distantele incintei magazinului pana la cladirile invecinate sunt :

- **0,0 m** pana la magazinul si anexele acestuia din SV
- **11,0 m** pana la magazinul si anexele acestuia din NE
- **10 m** – pana la locuinta din SE (dar cladirea magazinului este la inca 60 m distanta de aceasta limita de proprietate, zona de sud a incintei fiind amenajata doar cu zone verzi)

S-a optat de asemenea pentru retragerea magazinului cat mai spre spatele lotului pentru ca latimea lotului nu era suficienta in partea dinspre str. Lucian Blaga. Nu se propune nici o imprejmuire la strada, pe toata latimea lotului studiat, ceea ce va produce un contrast cu specificul urban, 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. Lucian Blaga. Profilul stradal existent la str. Lucian Blaga nu poate fi notabil modificat pe zona aflata in studiu, dat fiind ca majoritatea cladirilor sunt situate la limita aliniamentului la strada.

Pentru conducerea populatiei catre obiectiv s-a prevazut un trotuar de 2,2m latime, din str. Lucian Blaga si pana la magazin, pe traseul cel mai scurt, de circa 115 m lungime.

Masinile aprovizionare intra si ies prin str. Lucian Blaga si manevreaza pe aleile aflate in incinta pentru a ajunge in zona de descarcare situata in partea de est a amplasamentului. Se ia in calcul faptul ca masinile de aprovizionare vor intra dinspre directia Orastie si vor iesi tot spre aceasta directie, fiind o conexiune mai apropiata cu autostrada. In acest caz, raza de racordaj a accesului rutier va fi de 12 m spre aceasta directie , dar mai reduca spre sensul de duce Alba Iulia, din si catre aceasta directie nevenind decat autoturisme.

Accesul masinilor utilitare se poate face pana in apropierea cladirii magazinului pe 2 laturi (fatada principala si cea din zona aprovizionarii). Accidental se poate accede si la celelalte 2 fatade pe fasia de teren de 5,25m latime intre cladire si limita de proprietate, si pe zona verde din spate.

Amenajarea platformelor va asigura o deplasare facila cu caruciarele, 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 parcare este libera .

Deplasarea pietonilor va fi facilitata prin amenajarea unui trotuar cu latime de 2,2m latime. Lungimea trotuarului va fi de 115 m.

e. Integrarea noii construcții și armonizarea cu cele existente

Structura de rezistență a clădirii 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.
- pereții 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, termoizolație din fibră minerală și 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 și culoare roșu RAL 3020;

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

f. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu e cazul.

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

Magazinul se adresează populației din localitatea Vintu de Jos și celei din localitățile limitrofe. Având în vedere distanțele relativ mari între localități, este de așteptat ca deplasarea clienților să se facă mai puțin pe jos decât cu bicicleta sau cu autoturismul.

Pentru aprovizionarea magazinului propus se va veni pe E 68 până la o intersecție cu DN7, apoi până la intersecția cu DJ107C care duce direct la amplasament, venind dinspre motel Lutch 2000, deci se va intra în incintă propusă pe relație de dreapta. Raza de racordaj este de 12m. Traseul mașinilor de marfă la pararea incintei va fi același cu cel de la venire, deci se va parasi incinta doar cu luare la stanga.

Autoturismele clienților vor putea intra și ieși din incinta în ambele direcții. Raza de racordaj pentru luare la dreapta pe str. Lucian Blaga va fi de 7,8m.

Circulația rutieră în interiorul incintei se desfășoară înelar pe alei cu lățimi de 7...8m lățimi care asigură câte o bandă pe sens și spațiu pentru manevrele de parcare. Viteza în incinta va fi limitată la 5km/h și va fi orientată prin semne de circulație și marcaje pe paviment.

Se vor amenaja **76 de locuri de parcare**, din care **4 locuri rezervate** persoanelor cu dizabilități locomotorii, și **4 locuri pentru mama și copilul**, amplasate în imediată 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 28 locuri de parcare la care se adaugă 5 locuri pentru personal. Prin urmare propunerea de amenajare agreata de beneficiar se încadrează în RGU.

Deplasarea personalului în incinta se face pe trotuarul de garda cu lățime de 1,2m care înconjoară clădirea pe toate laturile. Chiar în dreptul intrării în magazin este o platformă pietonală cu rol de distribuție a circulațiilor, spațiu unde clienții cu carucioare pot alege direcția de deplasare până la autoturismul propriu.

h. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adoptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Nu este cazul, relieful din zona fiind unul de podis, fara diferente notabile de nivel si cu perspective mai reduse fata de cadrul natural. De altfel obiectivul propus este o functiune comerciala, care, de regula, nu se deschide spre peisaj asa cum se intampla cu obiectivele care asigura servicii de alimentatie publica sau turism si agrement.

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

Nu e cazul, amplasamentul nu se suprapune peste perimetre 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 infiltra în sol prin intermediul unui sistem complet echipat în acest sens.

Colectarea gunoierului 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)

Prin prezentul PUD nu se propun obiective de utilitate publica.

l. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.

Se vor amenaja în incinta spații verzi cu gazon și ienupar tarator în suprafața de 5227 mp, reprezentând un procent de 51.5% (peste procentul de 43% calculat ca medie ponderată aferentă celor 2 zone funcționale ale terenului studiat și prevederile din CU).

Se vor planta arbori, câte 1 la fiecare 4 locuri de parcare, rezultând un total de 19 arbori, plantați în special în lungul trotuarului de acces din strada, la obiectiv.

m. Profiluri transversale caracteristice

În incinta s-au proiectat alei carosabile de 7-8m lățime, și locuri de parcare cu dimensiuni de 5x2,5m, respectiv 3,5 x 5m pentru locurile destinate persoanelor cu handicap locomotor. Terenul este aproape plan, cu pantă de circa 0,5%, astfel ca nu e cazul să fie studiate profiluri caracteristice prin teren.

n. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Nu e cazul. Clădirea magazinului va avea cota 0,00 mai sus decât cota terenului sistematizat înconjurător, diferența de nivel preluată prin pantă de maxim 4 %.

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

Cladirea magazinului va fi dispusa retras la **circa 115 m** de la aliniament.
Înălțimea cladirii va fi de **maxim 6,00 m** la atic (5.35 m – conform proiect) .
Procentul de ocupare propus este de **35 %**.

p. Coeficientul de utilizare a terenului

C.U.T. PROPOS

1

q. Asigurarea utilităților

Alimentarea cu apă rece

Alimentarea cu apă rece se va face prin bransarea la rețeaua de alimentare a localitatii Vintu de Jos prezenta la str. N. Balcescu

Bransamentul se va face printr-o conducta PEHD 110mm . Caminul de apometru va fi amplasat in coltul din NV al amplasamentului, dar avand acces neingradit din str Lucian Blaga. Din aceasta retea se va asigura alimentarea obiectivului cu apa necesara consumului menajer, alimentarii hidrantilor interiori si a celor 2 hidranti exteriori.

Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială

Canalizarea menajeră a obiectivului se va rezolva prin racord la rețeaua de canalizare menajeră de pe str. Lucian Blaga, conform solutiei care va fi indicata de Apa Cita Alba .

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 acoperiș, se va colecta într-un bazin tampon, astfel dimensionat conform SR 1846-2:2007 in scopul de a determina un volum optim care poate prelua debitul de apă din timpul ploilor, pentru a evita inundațiile și a permite evacuarea controlată a apei prin infiltrarea in sol in perioadele mai secetoase.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua de medie tensiune adusa in dreptul amplasamentului conform proiectului elaborat de o firma specializata. Se va amplasa un post trafo in partea de NE a incintei. Măsura energiei electrice consumate se face de la blocul de măsură și protecție trifazat BMPT. Racordul va fi executat în baza documentației elaborate de un proiectant de specialitate.

Pentru circuitele de iluminat și forță se prevede protecția la scurtcircuit si suprasarcină cu întreruptoare automate cu protecție magnetotermică si 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 electrica, amplasate local, la punctele de consum. Incalzirea se va face prin intermediul ventilconvectoarelor 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 antifracție, semnalizare a oricăror defecțiuni în modul de funcționare a instalațiilor din dotare.

BILANT TERITORIAL

		EXISTENT				PROPOS			
		suprafata		procent		suprafata		procent	
C-IS	INSTITUTII SI SERVICII	3550	mp	35.00	%	10143	mp	0.00	%
	<i>din care - constructii - maxim admis</i>	0	mp	0.00	%	3550	mp	35.00	%
	<i>- alei si platforme</i>	0	mp	0.00	%	2231	mp	22.00	%
	<i>- spatii verzi - minim admis</i>	3550	mp	100.00	%	4361	mp	43.00	%
LCg	LOCUIRE INDIVIDUALA COMPACTA cu anexe gospodaresti si gradini cultivate	6593	mp	65.00	%	0.0	mp	0.00	%
ID	UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE	0	mp	0.00	%	0.0	mp	0.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	0	mp	0.00	%	0.0	mp	0.00	%
SP	SPATII PLANTATE	0	mp	0.00	%	0.0	mp	0.00	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0	mp	0.00	%	0.0	mp	0.00	%
TE	ECHIPARE EDILITARA	0	mp	0.00	%	0.0	mp	0.00	%
SUPRAFATA TEREN STUDIAT		10143	mp	100.00	%	10143	mp	100.00	%
P.O.T. zona centrala				40	%				
P.O.T. utr 53				35	%			35.00	%
C.U.T. zona centrala				1.5					
C.U.T. utr 53				1.0				1.00	
locuri de parcare – minim conf. RGU (RLU)				3	buc	33 buc			
arbori 1 la 4 locuri de parcare				1	buc	9 buc			

BILANT TERITORIAL - ILUSTRARE URBANISTICA					
		PROPOS			
		suprafata		procent	
C-IS	INSTITUTII SI SERVICII	10143	mp	0.00	%
	<i>din care - constructii</i>	1527	mp	15.06	%
	<i>- alei si platforme</i>	3389	mp	33.41	%
	<i>- spatii verzi</i>	5227	mp	51.53	%
SUPRAFATA TEREN STUDIAT		10143	mp	100.00	%
P.O.T.				15.06	%
C.U.T.				0.15	

Total locuri de parcare
din care
pentru persoane cu handicap
pentru mama si copilul
pentru incarcare vehicule electrice
arbori plantati 1 la 4 locuri parcare

5. CONCLUZII

Construirea unui magazin Penny Market în Vintu de Jos nu este doar un proiect comercial, ci o investiție strategică în viitorul comunității. El răspunde nevoilor actuale ale locuitorilor, stimulează economia locală și contribuie la modernizarea comunei. Este un pas firesc în direcția unei dezvoltări durabile și echilibrate.

Întocmit,
Arh. Anca Vulcan