



©openstreetmap.org

FOAIE DE CAPAT

TITLUL PLAN URBANISTIC ZONAL:

CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL

NUMAR PROIECT:

2304.02.1

DATA ELABORARE:

MARTIE 2018

BENEFICIAR:

SC LIDL ROMANIA SCS

LISTA DE SEMNATURI

Firma/ Specialitate /Nume	Parafa/Semnatura
S.C. SUBCONTROL S.R.L. Proiectant general Jur. Ruxandra Badescu	
S.C. PLANCONTROL S.R.L. Proiectant urbanism/arhitectura Arh. Dipl. Radu D. Radoslav	
S.C. PROWASSER S.R.L. Proiectant edilitare Ing. Simona Fantaneanu	
S.C. ATENA PROIECT CONSULT S.R.L. Proiectant electrice Ing. Cornel Prodan	
S.C. ASSISTENT HB S.R.L. Proiectant drumuri Ing. Marcela Florescu	
S.C. DAMIAN ECOPROIECT S.R.L. Protectia mediului Ing. Marius Damian	

BORDEROU GENERAL

1 PARTER SCRISA

- 1.1 MEMORIU DE PREZENTARE
- 1.2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
- 1.3 AVIZ PRELABIL DE OPORTUNITATE NR. 21/14.12.17

2 PARTE DESENATA

- 2.1 INCADRARE IN ZONA.....U 01
- 2.2 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE CVARTAL.....U 02
- 2.3 ANALIZA SITUATIE EXISTENTA.....U 03
- 2.4 REGLEMENTARI URBANISTICE ZINA.....U 04
- 2.5 REGLEMENTARI URBANISTICE.....U 05
- 2.6 PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR.....U 06
- 2.7 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA.....U 07
- 2.8 MOBILARE URBANISTICA SI SIMULARE FOTO.....U 08

CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE	7
1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.....	7
1.2. OBIECTUL P.U.Z.	7
1.2.1. Solicitari ale temei-program	7
1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studziata	8
1.2.3. Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zona mixta	8
1.3. SURSE DOCUMENTARE.....	8
1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.....	8
1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ	9
1.3.3. Date statistice	9
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.....	9
2.1. EVOLUTIA ZONEI.....	9
2.1.1. Date privind evolutia zonei	9
2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii.....	9
2.1.3. Potential de dezvoltare	9
2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE.....	9
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	10
2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, retea hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.	10
2.3.2. Date generale despre amplasament	10
2.4. CIRCULATIA.....	12
2.5. OCUPAREA TERENURILOR.....	12
2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata:.....	12
2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:	12
2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit	13

2.5.4.	Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine	13
2.5.5.	Asigurarea cu spatii verzi:.....	13
2.6.	ECHIPARE EDILITARA.....	13
2.6.1.	Lucrari de apa - canal existente.....	13
2.7.	PROBLEME DE MEDIU	13
2.8.	OPTIUNI ALE POPULATIEI.....	14
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	14
3.1.	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	14
3.2.	PREVEDERI ALE PUG / MASTERPLANULUI.....	14
3.3.	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	15
3.4.	MODERNIZAREA CIRCULATIEI	15
3.5.	ZONIFICAREA FUNCTIONALA– REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	16
3.5.1.	Elemente de tema, functionalitate, amplasare	16
3.5.2.	Bilant teritorial.....	16
3.5.3.	Regim maxim de inaltime	17
3.6.	DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE	17
3.6.1.	Lucrari necesare pentru asigurarea necesarului de apa potabila:.....	17
3.6.2.	Canalizarea menajera	18
3.6.3.	Canalizarea pluviala	18
3.6.4.	Alimentare cu energie electrica: asigurarea necesarului de consum electric;	19
3.6.5.	Telecomunicatii.....	19
3.6.6.	Alimentare cu gaze naturale	19
3.7.	PROTECTIA MEDIULUI	19
3.7.1.	Diminuarea pana la eliminarea a surselor de poluare	19
3.7.2.	Prevenirea producerii riscurilor naturale.....	20
3.7.3.	Depozitarea controlata a deseurilor	20

3.7.4.	Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc.	
	20	
3.7.5.	Refacerea peisagistica si reabilitare urbana.....	20
3.8.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	20
3.8.1.	Listarea obiectivelor de utilitate publica	20
3.8.2.	Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona, conform Legii 213/1998	20
3.8.3.	Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse	20
4.	CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE	21

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii _____ CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL
Nr. Proiect _____ 2304.02.1
Faza _____ PUZ (Plan Urbanistic Zonal)
Beneficiar _____ SC LIDL ROMANIA SCS
Proiectant general _____ SC Subcontrol SRL
Proiectant specialitate arhitectura si urbanism: _____ SC Plancontrol SRL
Data elaborarii _____ Martie 2018

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. Solicitari ale temei-program

Documentatia Plan Urbanistic Zonal: „Construire supermarket Lidl”, bulevardul Eroilor de la Tisa colt cu strada Stefan cel Mare colt cu strada 1 Decembrie, C.F. 410175, 410168, 410180, 403826, 405308, 401098, a fost intocmita la comanda beneficiarului SC LIDL ROMANIA SCS.

Documentatia de fata propune solutii si reglementari in scopul mobilarii unei parcele cu constructii destinate serviciilor, pe terenul situat in intravilanul Municipiului Timisoara, pe amplasamentul situat pe bulevardul Eroilor de la Tisa colt cu strada Stefan cel Mare colt cu strada 1 Decembrie.

Terenul zonei studiate, fabrica Guban, are o suprafata totala de 67.597,63mp, din care SC Lidl Romania SCS doreste dezmembrarea si achizitionarea unei suprafete de 9.430,00mp.

Terenul in suprafata de 33505mp se imparte in sase C.F.-uri:

- CF 401098, nr. cad. 401098- 15.888mp; proprietar IMS PARK DEVELOPMENT SA
- CF 405308, nr. cad. 405308- 7.854mp; proprietar IMS PARK DEVELOPMENT SA
- CF 410168, nr. cad. 410168- 1.483mp; proprietar GBN IMOBILI SRL
- CF 410180, nr. cad. 410180- 1.276mp; proprietar GBN IMOBILI SRL
- CF 403826, nr. cad. 403826- 3.973mp; proprietar GBN IMOBILI SRL
- CF 410175, nr. top 7295/1, 7296/1, 7297/2, 7289/1, 7299-7302, 7303/2, 7304/2/1, 7297/1/2/4/1- 3,031mp proprietar GBN IMOBILI SRL

Parcelele afectate de viitoare investitie Lidl sunt: 410180, 401098, 405308.

Proprietarii parcelelor au imputernicit beneficiarul SC LIDL ROMANIA SCS in vederea obtinerii Planului Urbanistic Zonal necesar investitiei.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Zona studiata este amplasata in intravilanul Municipiului Timisoara, delimitata de str. Stefan cel Mare colt cu Bd. Eroilor de la Tisa.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Timisoara nr.229/14.09.1999, terenul se inscrie din punct de vedere al zonificarii teritoriale intravilane, in **UTR 37, zona unitati industriale.**

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Timisoara nr.157/28.05.2002 a carei valabilitate a fost prelungita prin Hotararea Consiliului Local nr.105/24.04.2012, din punct de vedere al zonificarii teritoriale, terenul se incadreaza in: **ZCP_RiM C - RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL – ZONA MIXTA.**

1.2.3. Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zona mixta

Unitati industriale aflate in general in proprietate privata, dispunand de suprafete insemnate de teren, situate in locatii importante pentru dezvoltarea orasului.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

Pentru prezenta documentatie au fost analizate atat planurile urbanistice aprobate din vecinatatea terenului studiat cat si planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc directia de dezvoltare a zonei, dupa cum urmeaza:

- Planul de amenajare al teritoriului national;
- Planul de amenajare al teritoriului judetean Timis;
- Planul de amenajare a teritoriului administrativ al municipiului Timisoara proiect IPROTIM nr.34.233/010/B;
- Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara proiect IPROTIM nr.34.233/010/Kb
- Studiu topometric intocmit de SC MULTILINES SRL;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 1943/2001 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;

- HG nr. 1076/8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, modificata prin HG 1000/2012;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 privind normele de igiena.
- H. C. L. 61/28.02.2012 privind "Concept general de dezvoltare urbana (MASTERPLAN)"

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

S-a obtinut:

- Certificatul de Urbanism nr. 2323/26.05.17 a fost obtinut in baza H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 105/2012 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilitatii Planului Urbanistic General prin care se specifica **Categoria functionala: zona unitati industriale existente;**
- Aviz de Oportunitate nr. 51 / 14.12.2017;

1.3.3. Date statistice

Nu au fost utilizate date statistice

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Terenul care face obiectul PUZului, face parte din incinta fabricii GUBAN.

Terenul GUBAN este inclus in UTR 37- zona unitati industriale.

Fabrica a luat fiinta in 1937, functionand initial ca fabrica de crema si ceara de pantofi, sub numele de "Uzinele Chimice Guban". In 1959 a inceput fabricarea pantofilor, activitate care a durat pana de curand, cu mici modificari pe parcurs, pana in prezent.

In 2016 s-au obtinut Autorizatii de Demolare pentru majoritatea caldirilor din incinta.

In momentul de fata terenul este partial liber de constructii, ramanand insa cateva cladiri functionale.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

In partea de sud si est, zona are caracter predominant industrial, partial cu fabrici si depozite in stare de functionare, partial cu platforme vechi industriale nefunctionale. S-au elaborat diferite PUZ-uri in zonele invecinate, cu functiuni de servicii si locuire.

In partea de nord si vest, zona este preponderent dedicata locuirii.

2.1.3. Potential de dezvoltare

Zona studiata are un potential de dezvoltare ridicat.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul se afla pe teritoriul administrativ al Municipiului Timisoara, pe terenul fostei fabrici GUBAN, cu acces atat din Bd. Eroilor de la Tisa, cat si din str. Stefan cel Mare.

Terenul zonei studiate – fabrica Guban, are o suprafata totala de 67.597,63 mp, din care SC LIDL ROMANIA SCS doreste dezmembrarea si achizitionarea unei suprafete de 9.430,00mp.

Vecinatatile sunt dupa cum urmeaza (conf. planurilor anexate):

- la nord - Bd Eroilor/ Cladire spatii comerciale/servicii
- la sud - Str. 1 Decembrie/incinta Guban
- la est - Str. Stefan cel Mare
- la vest - Str. Johannes Gutenberg/ incinta Guban

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, retea hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Amplasamentul se prezinta ca si o suprafata de teren orizontala si nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Pentru realizarea studiului geotehnic s-au precizat lucrarile de prospectare geotehnica, stabilite conform "NORMATIVULUI PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENTELE SI METODELE CERCETARIILOR GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE NP 074/2007".

2.3.2. Date generale despre amplasament

Amplasamentul este situat Timisoara, B-dul Eroilor de la Tisa 30-40, jud. Timis.

Amplasamentul se prezinta ca si o suprafata de teren orizontala si nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Relieful este de campie joasa facand parte din campia Timisului, caracterizata de valuri largi fiind acoperita cu o cuvertura de pamanturi argilos prafos nisipoase. Aceasta caracteristica de campie joasa ii este atribuita datorita faptului ca fiind o prelungire a Campiei Tisei, in spatiul Piemonturilor Vestice (de-a lungul cursului raului Timis) este formata din formatiuni aluvionare cu denivelari de mai mica amploare determinate de prezenta crovurilor si dispune de altitudini ce se incadreaza intre 80 si 100 m.

Din punct de vedere **geologic**, zona apartine Bazinului Panonic, coloana litologica a acestui areal cuprinzand un etaj inferior afectat tectonic si o cuvertura posttectonica.

Din punct de vedere **geomorfologic**, zona interesata este situata pe interfluviul Timis – Bega, campie joasa de tip aluvionala de subsidenta recenta, formata in perioada cuaternara din depozite fluvio – lacustre: nisipuri, pietrisuri, argile (grosime 60...80 m din care cele mai recente apartin holocenului 10...20 m). Morfologic, municipiul Timisoara se incadreaza in campia joasa Timis – Bega, avand ca axa longitudinala raurile Timis si Bega, subunitate a marii unitati geomorfologice Campia Tisei.

Geologic, campia in sine a luat nastere prin procesul de intensa aluvionare a depresiunii tectonice a Tisei care a durat tot timpul neogenului, peste care s-au suprapus aluviunile cuaternarului, constituite in aceasta zona dintr-un complex nisipos in masa caruia apar intercalate orizonturi sau straturi argiloase.

Prezenta intercalatiilor argilos – prafoase - nisipoase, variatia de grosime, culoare, granulometrie, consistenta, respectiv grad de indesare al pamanturilor necoezive scot in evidenta caracterul lenticular si incrucisat al intregului depozit, caracteristic depunerilor in zonele de divagare a raurilor in partea de campii joase.

Suprafata morfologica consta in forme de relief nediferentiate, cu vai putin adanci, meandrate, albii parasite, terase ingropate, acoperite cu o crusta subtire de sol vegetal si umpluturi recente de sistematizare verticala.

Reteaua hidrografica. Raul Bega traverseaza municipiul, iar raul Timis are albia in vecinatatea teritoriului municipiului. Scurgerea si debitele maxime se formeaza mai cu seama din ploile de la inceputul verii. Scurgerea minima se produce in perioada secetoasa din timpul verii si toamnei.

Adancimea de inghet in zona cercetata este de 60 cm-70 cm, conform STAS 6054 – 77.

Seismicitatea zonei. Conform Codului de proiectare seismica P 100/1-2013, acceleratia terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontala a miscarii terenului) este $a_g = 0,20 g$, iar perioada de colt este $T_c = 0,70 \text{ sec}$, conform figurilor de mai sus.

Incadrarea in zonele de risc in conformitate cu legea 575/2001

Conform legii 575 privind aprobarea “Planului de amenajare a teritoriului national – Sesiunea a V-a – Zone de risc natural”- ANEXA 3, amplasamentul cercetat este situat in municipiul Timisoara avand intensitatea seismica VII, exprimata in grade MSK.

Conform legii 575 privind aprobarea “Planului de amenajare a teritoriului national – Sesiunea a V-a – Zone de risc natural”- ANEXA 5 – Inundatii, amplasamentul cercetat se regaseste in lista cu unitatile administrativ teritoriale afectate de inundatii pe torenti.

Conform legii 575 privind aprobarea “Planului de amenajare a teritoriului national – Sesiunea a V-a – Zone de risc natural”- ANEXA 7- Alunecari de teren, amplasamentul cercetat nu se regaseste in lista cu unitatile administrativ teritoriale afectate de alunecari de teren.

Cercetari geotehnice si stratificatia terenului

Pentru intocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-au efectuat 7 (sapte) foraje geotehnice F 1...F 7 cu diametrul de 5”, dupa cum urmeaza:

- Forajele F 1, F 2 si F 3 au fost efectuate pana la adancimea de -7,00 m de la suprafata terenului si corespund zonei magazinului standard;
- Forajele F 4, F 5, F 6 si F 7 au fost efectuate pana la adancimea de -4,00 m de la suprafata terenului in zonele de circulatie si platforme stationare auto;

Pe parcursul executarii forajelor s-au prelevat probe de pamant care au permis stabilirea coloanelor stratigrafice ale acestora.

S-au efectuat de asemenea si 9 (noua) penetrari dinamice usoare cu masa berbecului de 10,0 kg si inaltimea de cadere de 50 cm, conul avand o suprafata de 10 cm²:

- PDU 1 si PDU 2 conduse pana la o adancime de -5,50 m;
- PDU 3 si PDU 4 conduse pana la o adancime de -4,50 m;
- PDU 5 si PDU 9 conduse pana la o adancime de -2,50 m;
- PDU 6 condus pana la o adancime de -3,50 m;
- PDU 7 condus pana la o adancime de -3,00 m;

– PDU 8 condus pana la o adancime de -2,00 m.
Apa subterana cu caracter permanent a fost interceptata pe adancimea forajelor efectuate dupa cum urmeaza:

- Pe adancimea forajului F1 la cota -3,20 m;
- Pe adancimea forajului F2 la cota -3,40 m;
- Pe adancimea forajului F3 la cota -2,70 m;
- Pe adancimea forajului F4 la cota -2,90 m;
- Pe adancimea forajului F5 la cota -3,10 m;
- Pe adancimea forajului F6 la cota -3,50 m;
- Pe adancimea forajului F7 la cota -2,70 m;

Apa subterana permanenta prezinta caracter ascensionar de ordinul 0,60...0,80 m.

Pentru determinarea clasei de expunere a betoanelor folosite la infrastructura constructiilor s-au prelevat 4 (patru) probe de sol, recoltate din forajul F 2 la cota -3,00 m, din forajul F 3 la cota -0,60 m, din forajul F 6 la cota -2,00 m si din forajul F 7 la cota de -1,50 m.

Concluzii si recomandari

Totalul de 13 (treisprezece) puncte acumulate Conform Normativului NP 074/2013 intitulat „NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENTELE SI METODELE CERCETARII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE”, pentru stabilirea riscului geotehnic al lucrarii incadreaza terenul de fundare din amplasamentul cercetat in tipul de risc „MODERAT”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice in „CATEGORIA GEOTEHNICA 2”.

2.4. CIRCULATIA

B-dul Eroilor este o strada de categoria a III-a, avand o banda de circulatie pe sens, cu o latime a benzii de circulatie de 3.50 m si o banda de viraj dreapta spre str. Stefan cel Mare.

Strada Stefan cel Mare este o strada de categoria a II-a, cu doua benzi de circulatie pe sens si o latime a benzii de circulatie de 3.50 m.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

In prezent, in zona studiata functiunea existenta este de industrie.

In zona exista functiuni de locuire individuala in imobile cu regim de inaltime de P/P+M/P+1E, si locuire colectiva in ansambluri de blocuri cu regim de inaltime predominant P+4E.

2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

In prezent terenul studiat este partial ocupat de constructii, conform descrierii:

- CF nr. 401098 – 15.888,00mp (parcela cu fabrica-casa)
- CF nr. 405308 – 7.856,00mp (parcela cu casa)
- CF nr. 410180- 1.276,00mp (parcela cu sediu central –constructii industriale)

2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit este relativ nou, datand de la sfarsitul anilor 1990. Fabrica a fost supusa permanent modernizarii si diverselor extinderi, lucrari pentru care s-au folosit exclusiv materiale de cea mai inalta calitate.

2.5.4. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Toata zona studiata are asigurate servicii conexe functiunii de industrie.

2.5.5. Asigurarea cu spatii verzi:

Terenul amenajat existent dispune de o suprafata de zona verde de 29.911,00 mp, care reprezinta 20% din suprafata totala amenajata.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

2.6.1. Lucrari de apa - canal existente

In apropierea zonei studiate in PUZ exista urmatoarele retele (conform Avizului de amplasament atasat):

- retea de apa De.275 mm pe Bdul Eroilor de la Tisa si pe Calea Stan Vidrighin (str. Stefan cel Mare) ;
- retele de canalizare pe Bdul. Eroilor de la Tisa D=600 mm si pe Calea Stan Vidrighin D=2200 mm;

Retele de energie electrica - situatia existenta

Conform avizului de amplasament favorabil cu conditii nr. 208927440 / 28.02.2018, emis de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT, amplasamentul nu este afectat de retele de distributie energie electrica.

Telefonizare si telecomunicatii

Conform avizului favorabil conditionat (de principiu) nr. 358/22.02.18, emis de SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA, amplasamentul nu este afectat de retele de telecomunicatii ce le apartin.

Retea de televiziune in cablu

In zona exista retea urbana de televiziune in cablu, dar aceasta nu afecteaza amplasamentul.

Retele de gaze naturale- situatie existenta

Conform avizului de principiu favorabil nr 1197/06.03.18 emis de SC DELGAZ GRID SA, amplasamentul nu este afectat de instalatii de gaz.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadru natural-cadrul construit

Terenul studiat a avut o vreme indelungata folosinta industriala si de depozitare. Recent activitatea de productie s-a restrans, multe cladiri fiind demolate.

In acest moment si in viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregatite pentru o dezvoltare in acord cu functiunile urbane si implicit industriale, este in continua crestere.

In prezent, zona este dotata cu retea de canalizare centralizata, respectiv retea de distributie a apei potabile, iar apele pluviale de pe intreaga zona sunt preluate de canalizarea orasului.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale in zona studiata sau in vecinatati.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Nu e cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu e cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic

Nu e cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Proprietatea este privata, constructia propusa a se realiza este o constructie pentru servicii.

Prin consultarile populatiei ce au avut loc cu prilejul avizarii planurilor de urbanism si proiectelor implementate din zonele adiacente, nu au rezultat opozitii fata de functiunea propusa a zonelor respective (servicii, comert, locuire).

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Nu au fost elaborate studii de fundamentare.

Certificatul de Urbanism nr. 2323/26.05.17 a fost obtinut in baza H.C.L.nr.157/2002, prelungit prin HCL 107 / 2014 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilitatii Planului Urbanistic General.

S-a obtinut Avizul de Oportunitate nr. 51 / 14.12.2017 prin care au fost stabiliti indicii urbanistici si conditiile de amplasare a constuctiei pe terenul aferent Lidl.

3.2. PREVEDERI ALE PUG / MASTERPLANULUI

- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara, terenul de fata este situat in intravilan si reglementat conform *UTR 37, zona unitati industriale*.
- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara – in lucru (revizia 3), terenul de fata este situat in intravilan si reglementat. Propunerea de reglementare este: *ZCP_RIM - RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL – ZONA MIXTA*.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

In ultima perioada aceasta zona a suferit schimbari in densificare. In concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim intre suprafetele construite existente si viitoare si dotarea cu zone verzi, in concordanta cu reglementarile in vigoare si in spiritul imbunatatirii factorilor de mediu si a calitatii vietii, prin cresterea suprafetelor de spatii verzi amenajate.

Prin prezenta documentatie se propune asigurarea unui minim de 20% spatii verzi din totalul suprafetei ce urmeaza a fi dezmembrata.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul se va racorda cu raze de 6.00 m la bordura de pe b-dul Eroilor de la Tisa si la bordura de pe str. Stefan cel Mare, cu o latime a accesului de 9.00 m.

Accesul pentru circulatii interioare si acces la locurile de parcare prevazute sa deserveasca zona comerciala este propus cu o latime de 7.00 m, zona de parcare si circulatiile interioare fiind executate din marcaj.

Zonele prevazute cu locuri de parcare vor fi amenajate astfel: lungimea unui loc de parcare de 5.00 m, 4.50 m sau 4.70 m si latimea de 2.70 m. Totalul locurilor de parcare amenajate va fi de 116 de locuri din care un numar de 5 locuri vor fi locuri de persoane rezervate persoanelor cu dizabilitati.

In profil longitudinal, pentru proiectarea liniei rosii se tine seama de respectarea prevederilor STAS 10144/3-91 si ORDIN 50/1998 Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane.

In profil longitudinal suprafata carosabilului de acces va avea panta in axa si se urmaresc urmatoarele criterii:

- asigurarea unor elemente geometrice in profil longitudinal corespunzatoare unei viteze de baza de 30 km/h;
- realizarea unor declivitati cu lungime cat mai mare;
- realizarea racordarilor verticale cu raze mari astfel incat valoarea lungimii racordarii verticale sa fie cel putin egala cu valoarea vitezei de baza;
- respectarea eventualelor punctelor de cota obligate.

In profil transversal, situatia se prezinta astfel: in conformitate cu STAS 10144/1-90 si ORDIN 50/1998, sectorul de drum pentru circulatii interioare s-a proiectat ca un drum de clasa tehnica III cu doua benzi de circulatie, avand latimea partii carosabile de 7.00 m.

In profil transversal accesul va avea panta de 2,5%, acoperis orientata spre parcare, iar locurile de parcare vor avea o panta 2,5% orientata spre acces.

Astfel au rezultat urmatoare elemente in profil transversal:

- latime parte carosabila 7,00 m
- panta transversala in aliniament 2,5 %
- zona verde variabil
- numar locuri de parcare 116 buc.

Structura rutiera proiectata

Pentru structura rutiera a accesului la locurile de parcare la faza D.T.A.C. se va avea in vedere studiul geotehnic si calculul de dimensionare a structurii rutiere.

Accesul si zonele de parcare va fi prevazut cu imbracaminte rigida.

Scurgerea apelor de pe zona de parcare se va face prin intermediul pantelor transversale si longitudinale spre guri de scurgere proiectate, care se vor deversa in canalizarea orasului.

Siguranta circulatiei

Pentru siguranta circulatiei se prevad indicatoare de circulatie conform SR 1848-1/2004. Circulatia pe accesul la zona comerciala si zonele de parcaje prevazute se va desfasura cu respectarea restrictiilor impuse de Comisia de circulatia a municipiului Timisoara.

Costul tuturor lucrarilor aferente amenajarii circulatiei auto si pietonale in zona vor fi suportate de catre beneficiar, iar executia lucrarilor se va face de catre o unitate specializata in lucrari de drumuri.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA– REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Elemente de tema, functionalitate, amplasare

Prin tema de proiectare stabilita de comun acord, se solicita urmatoarele:

- Realizarea unei zone de servicii;
- Asigurarea in incinta a locurilor de parcare necesare functionarii propuse de servicii;
- Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilitatilor pentru intreaga incinta: alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa, canalizare, conform propunerilor si avizelor.

Documentatia are drept obiect realizarea pe un teren in suprafata de 9.430,00mp, a unui supermarket, cu regim de inaltime maxim P+1E. Teren ce va intra in proprietate SC LIDL ROMANIA SCS, dupa dezmembrare.

Pe parcela studiata se propune reglementarea ca zona destinata serviciilor, cu un regim de inaltime de P+1E.

Pe parcela studiata se propune asigurarea unui spatiu verde amenajat, reprezentand minim 20% din suprafata parcelei.

Locurile de parcare din incinta necesare se vor calcula conform normativelor in vigoare.

3.5.2. Bilant teritorial

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	MP	%	MP	%
ZONA CONSTRUITA	0	0	2.235,00	23,70
PLATFORME/ACCESE/PARCARI	0	0	4.760,00	50,48

ZONE VERZI AMENAJATE	0	0	1.886,00	20,00
ZONA EDIFICABILA	0	0	549,00	5,82
TOTAL	9.430,00	100,00	9.430,00	100,00

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	MAX. 50%
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	MAX. 2,4

3.5.3. Regim maxim de inaltime

Regimul maxim de inaltime pentru constructia de servicii propuse este de P+1E, cu H maxim = 12,00m si H maxim la cornisa = 10,00m.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Lucrari necesare pentru asigurarea necesarului de apa potabila:

Alimentare cu apa

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile si de incendiu pentru constructiile propuse va fi reseaua de alimentare cu apă in sistem centralizat a municipiului Timisoara, retea administrata s.c. AQUATIM s.a., existenta pe Bdul Eroilor de la Tisa, Dn. 275 mm.

La intrarea pe amplasament se va prevedea un camin de apometru de la care pleaca o retea care va alimenta consumatorii din incinta: obiectele sanitare din cladiri si rezervorul de incendiu.

Pentru refacerea rezervei de incendiu in incinta va fi prevazuta o gospodaria de apa amplasata in fata supermarketului, formata dintr-o statie de pompare cu rezervor de incendiu hidranti (V=110 mc) si retea de incendiu independenta pentru hidranti.

In incinta se realizeaza doua retele de apa independente:

- una de apa potabila, pentru consum curent si refacere rezerva incendiu, care se va realiza din PE-HD, Pn 10, De.90 mm, L=160 m si se va poza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip;
- o retea de incendiu hidranti amplasata perimetral constructiei, care se va realiza din PE-HD, Pn 6, De.110 mm, L=177 m si se va echipa cu hidranti de incendiu supraterani Dn 100 mm.

Debitele necesare sunt:

- Q S ZI MED = 4,16 mc/zi
- Q S ZI MAX = 5,40 mc/zi
- Q S ORAR MAX = 0,67 mc/h = 0,018 l/s.

Retea de apa pentru stropit

Pentru stropit spatii verzi se prevede un sistem independent format din foraj de mica adancime, Q~1 l/s care alimenteaza o retea independenta de stropit spatii verzi. Atat forajul cat

si retea de stropit spatii verzi se vor amplasa in zona verde si vor fi folosite exclusiv la stropitul zonelor verzi.

Debitele necesare sunt pentru stropit spatii verzi:

- Q S ZI MED = 2,27 mc/zi
- Q S ZI MAX = 2,95 mc/zi
- Q S ORAR MAX = 0,98 mc/h = 0,27 l/s (calculat la un timp de functionare de ~6h/zi)

3.6.2. Canalizarea menajera

Canalizarea propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timisoara, retea administrata s.c. AQUATIM s.a., existenta pe Bdul Eroilor de la Tisa, D=400 mm. Reteaua de canalizare menajera propusa se va racorda la canalul menajer mentionat mai sus, de unde ape uzate ajung la statia de epurare a municipiului Timisoara.

In incinta conducta de canalizare menajera va fi realizata din PVC-KG, D=250 mm, L=180 m pozata ingropat.

Pe retea de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea propusa in incinta va functiona gravitational.

Canalizarea menajera propusa va fi de tip mixt, astfel incat va prelua si debitul de ape pluviale colectate din incinta PUZ.

Debitele estimate pentru constructiile propuse sunt:

- Q U ZI MED = 4,16 mc/zi
- Q U ZI MAX = 5,40 mc/zi
- Q U ORAR MAX = 0,67 mc/h = 0,018 l/s

Debitul de ape uzate pe intreaga incinta evacuat la canalizarea orasului este :

- Q racord = q men + Q apa pluviala (evacuare prin pompare)
- q men = 0,011 l/s
- Q apa pluviala = 228 mc: 12h = 19 mc/h = 5,27 l/s

Racord canal

- Q racord = 0,018 + 5,27 = 5,28 l/s

3.6.3. Canalizarea pluviala

Apele de ploaie din incinta sunt colectate de retea de canalizare pluviala ingropata si apoi descarcate in canalizarea menajera propusa, de unde sunt evacuate in canalizarea menajera a municipiului Timisoara (Bdul Eroilor de la Tisa).

Apele pluviale pure, considerate conventional curate, colectate de pe constructii sunt descarcate direct in canalizarea pluviala propusa, iar apele pluviale de pe platforme si drumuri, considerate impure sunt trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si apoi descarcate in canalizarea pluviala. Canalizarea pluviala din incinta colecteaza si evacueaza apele intr-un bazin de retentie, de unde acestea vor fi descarcate controlat, dupa momentul ploii, in canalizarea menajera mixta din incinta.

In incinta conducta de canalizare pluviala va fi realizata din PVC-KG, D=315-600 mm, L=460 m pozata ingropat. Pe reseaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea propusa in incinta va functiona gravitational.

- Debitul de ape pluviale este: $Q_{PL} = 189,81$ l/s
- Volumul bazinului de retentie este de 228 mc.
- Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = 11.388$ mc/an

3.6.4. Alimentare cu energie electrica: asigurarea necesarului de consum electric;

In zona apare un nou consumator de energie electrica, un supermarket Lidl.

Bilantul energetic al consumatorului de energie electrica se apreciaza astfel :

- $P_i = 680$ kW $P_s = 340$ kW

Pentru alimentarea cu energie electrica a consumatorului se va prevedea un post de transformare propriu, prefabricat (in anvelopa de beton), alimentat din linia de 20kV subterana de la limita de proprietate. De la postul de transformare va pleca coloana de alimentare a tabloului general al cladirii supermarketului.

Toate lucrarile de alimentare cu energie electrica se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de firme autorizate si se vor executa de catre firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrari.

3.6.5. Telecomunicatii

Obiectivul se va racorda la retelele de telecomunicatii pe baza comenzii lansate de beneficiar la un operator de specialitate care ii va asigura cerintele conform temei.

La proiectare si executie se vor respecta prevederile tuturor normativelor si legislatia in vigoare (PE 132-2003; I7-2011; NTE 007/08/00; P 118-1999).

3.6.6. Alimentare cu gaze naturale

Investitia nu se va racorda la reseaua de gaz.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Conform Anexei 1 din Hotararea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului sunt:

3.7.1. Diminuarea pana la eliminarea a surselor de poluare

Lucrarile proiectate nu influenteaza obiectivele existente in zona, ca atare nu se necesita masuri pentru evitarea pagubelor sau masuri de refacere a lucrarilor afectate.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Surse de poluanti pentru apele subterane in perioada de executie, respectiv in exploatare, nu exista.

Poluantii pentru aer in timpul executiei sunt: praful, zgomotul, gaze de esapament. Praful rezulta de la executia sapaturilor, imprastierea nisipului, a pamantului, din compactare, etc.

3.7.3. Depozitarea controlata a deseurilor

Deseurile menajere se vor colecta in europubele, care se vor amplasa pe o platforma amenajata. Gunoiul menajer va fi colectat de o firma specializata, care va depozita pe deponeul autorizat.

3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc.

In prezent, terenul nu este degradat. Se va asigura o suprafata de 1886mp (20% din teren) pentru spatii verzi, suprafata care va fi amenajata si intretinuta.

3.7.5. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Modernizarea tramei stradale impreuna cu intreaga infrastructura, va insemna pentru zona, momentul in care se vor putea executa si corela toate lucrarile de plantare a aliniamentelor de spatii verzi ce fac parte din prospectul drumurilor

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publica

Asigurarea suprafetelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat – nu este cazul.

Obligativitatea ca drumurile de acces, piste de ciclisti, trotuarele si spatiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus mentionate sa devina domeniu public – nu e cazul.

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona, conform Legii 213/1998

Proprietate privata a persoanelor juridice.

3.8.3. Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse

Terenul va ramane in proprietate private. Nu vor exista schimburi sau concesiuni de teren.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

La baza stabilirii principiilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- incadrarea in Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara, in curs de actualizare, si in Conceptul general de dezvoltare urbana (MASTERPLAN) Timisoara;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent pentru zona studiata si zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicita prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent acestuia devin documente necesar de coroborat si introduse in prevederile PUG Timisoara odata cu refacerea acestuia.

Intocmit:

Dipl. Arh. Oana Josan