




FOAIE DE CAPAT

TITLUL PLAN URBANISTIC DE DETALIU: CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL
FAZA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD)
NUMAR PROIECT: 2316.07.1
DATA ELABORARE: FEBRUARIE 2019
BENEFICIAR: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.
ADRESA: CALEA CIRCUMVALATIUNII, NR.4, TIMISOARA, JUD. TIMIS

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. Oana Josan	

BORDEROU GENERAL

1 PARTER SCRISA

1.1 MEMORIU DE PREZENTARE

2 PARTE DESENATA

2.1	INCADRARE IN TERITORIU.....	U 01
2.2	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE CVARTAL.....	U 02
2.3	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE PARCELA.....	U 03
2.4	REGLEMENTARI URBANISTICE CVARTAL.....	U 04
2.5	REGLEMENTARI URBANISTICE PARCELA.....	U 05
2.6	PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR.....	U 06
2.7	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA.....	U 07
2.8	MOBILARE URBANISTICA SI SIMULARI 3D.....	U 08

CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE	7
1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.....	7
1.2. OBIECTUL P.U.D.....	7
1.2.1. Solicitari ale temei-program	7
1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata	7
1.1.1. Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zona mixta	8
1.2. SURSE DOCUMENTARE.....	8
1.2.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUD	8
1.2.2. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUD	9
1.2.3. 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. Potential de dezvoltare	10
2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE.....	10
2.3. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	10
2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	10
2.4.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, retea hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.	10
2.4.2. Date generale despre amplasament	10
2.5. CIRCULATIA.....	12
2.6. OCUPAREA TERENURILOR.....	12
2.6.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:.....	12
2.6.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:	12
2.6.3. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine	12

2.6.4.	Asigurarea cu spatii verzi:.....	13
2.7.	ECHIPARE EDILITARA.....	13
2.7.1.	Lucrari de apa - canal existente.....	13
2.7.2.	Rețele de energie electrica - situatia existenta.....	13
2.7.3.	Telefonizare si telecomunicatii.....	13
2.7.4.	Rețea de televiziune in cablu	13
2.8.	PROBLEME DE MEDIU	13
2.9.	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	14
3.4.	MODERNIZAREA CIRCULATIEI	15
3.5.	ZONIFICAREA FUNCTIONALA– REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	15
3.5.1.	Elemente de tema, functionalitate, amplasare	15
3.5.2.	Propuneri de interventie privind fondul construit	16
3.5.3.	Reglementari	16
3.5.4.	Bilant teritorial – utilizare functionala.....	16
3.5.5.	Regim maxim de inaltime	16
3.6.	DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE	17
3.6.1.	Canalizarea pluviala	17
3.6.2.	Alimentare cu apa	17
3.6.3.	Canalizare pluviala.....	18
3.6.4.	Alimentare cu energie electrica: asigurarea necesarului de consum electric;.....	18
3.7.	PROTECTIA MEDIULUI	19
3.7.1.	Diminuarea pana la eliminarea a surselor de poluare	19
3.7.2.	Prevenirea producerii riscurilor naturale.....	19

3.7.3.	Depozitarea controlata a deseurilor	19
3.7.4.	Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc. 19	
3.8.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	19
3.8.1.	Listarea obiectivelor de utilitate publica	19
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 proapse 20	
4.	CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE	20

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii _____ CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL
Nr. Proiect _____ 2316.07.1
Faza _____ P.U.D. (Plan Urbanistic de Detaliu)
Beneficiar _____ S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.
Proiectant general _____ SC SUBCONTROL SRL
Proiectant specialitate arhitectura si urbanism: _____ SC PLANCONTROL SRL
Data elaborarii _____ FEBRUARIE 2019

1.2. OBIECTUL P.U.D.

1.2.1. Solicitari ale temei-program

Documentatia Plan Urbanistic Zonal: „Construire supermarket Lidl”, Calea Circumvalatiunii, nr. 4, Mun. Timisoara, C.F. 447088, 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 Calea Circumvalatiunii, nr.4.

Terenul zonei studiate, are o suprafata totala de 60.475,00mp, din care SC Lidl Romania SCS doreste achizitionarea unei suprafete de 9.600,00mp.

Terenul studiat in suprafata de 60.475,00mp se imparte in patru C.F.-uri:

- CF 447087, nr. cad. 447151- 39.998 mp; proprietar SC AGI-RRE ZEUS SRL;
- CF 447088, nr. cad. 447088- 9.600 mp; proprietar SC AGI-RRE ZEUS SRL;
- CF 447089, nr. cad. 447089- 991 mp; proprietar SC AGI-RRE ZEUS SRL;
- CF 447090, nr. cad. 447143 – 9.886 mp; proprietar SC AGI-RRE ZEUS SRL.

Proprietarul parcelei a imputernicit beneficiarul SC LIDL ROMANIA SCS in vederea obtinerii Planului Urbanistic de Detaliu necesar investitiei.

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

Zona studziata in cadrul PUD este amplasata in intravilanul Municipiului Timisoara, se afla situata in partea de vest a municipiului, si este cuprins intre Calea Circumvalatiunii, Calea Ferata, Colegiul Tehnic Henri Coanda si PUZ aprobat prin HCL 130/10.03.2010.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, proiect IPROTIM nr.34.233/010/Kb, terenul se inscrie din punct de vedere al zonificarii teritoriale intravilane, in **UTR 13 – interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ/schimbare de functiune.**

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara – in lucru (revizia 3), terenul de fata este situat in intravilan si reglementat. Propunerea de reglementare este: **RIM – restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta.**

1.1.1. 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.

1.2. SURSE DOCUMENTARE

1.2.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUD

Pentru prezenta documentatie au fost analizate atat planurile urbanistice aprobate din vecinateatea 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;
- Planul Urbanistic Zonal „Ansamblu cladiri de birouri, comerciale, rezidentiale” aprobat prin HCL nr. 130/30.03.2010;
- Studiu topometric intocmit de SC MULTILINES SRL;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUD – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 37/ N / 08.06.2000;
- 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.
- HCL 61/28.02.2012 privind "Concept general de dezvoltare urbana (MASTERPLAN)".

1.2.2. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUD

S-a obtinut:

- Certificatul de Urbanism nr. 2685/29.06.2018 a fost obtinut in baza H.C.L. nr.52/1999, prelungit prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL nr. 131/2017 prin care se specifica **Categoria functionala: restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta;**
- Conform Avizului tehnic favorabil al Companiei ENEL DISTRIBUTIE BANAT, nr.226157119 / 27.08.2018, cu conditii privind amplasamentul studiat, respectarea distantei de apropiere fata de PT existent de 3m fata de latura cu acces in post si 1,5m fata de latura cu ferestre de ventilatie;
- Conform Avizului tehnic favorabil al Companiei DELGAZ GRID, nr.3352 / 26.07.2018, fara conditii privind amplasamentul studiat, nu se afecteaza nici o instalatie sau echipament apartinand S.C. DELGAZ Grid S.A.;
- Conform Avizului tehnic favorabil al Companiei S.C. COLTERM S.A., emis in 10.07.2018, aviz favorabil cu precizarea ca in zona amplasamentului exista retele termice;
- Conform Avizului de gospodarire a apelor emis de catre SC AQUATIM SA, nr. 14666 din 16.07.2018, este favorabil;
- Conform Avizului de principiu favorabil al Companiei TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS, nr.1703 / 13.07.2018, cu conditii privind amplasamentul studiat; Telekom are amplasate instalatii de comunicatie electronice subterane;
- Conform adresei nr. 4.626.864 din 24.09.2018 emise de INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA BANAT, privind Avizul de securitate la incendiu - acesta nu este necesar pentru tipul de activitate ceruta prin documentatia P.U.D.;
- Conform Notificarii nr. 17.224/841/C1/17.09.2018 primite din cadrul DIRECTIEI DE SANATATE PUBLICA A JUDETULUI TIMIS, se vor respecta conditiile igienicosanitare prevazute in legislatia sanitara in vigoare;
- Conform Avizului nr. DT/5315 din 07.08.2018 emis de catre MINISTERUL APARARII NATIONALE, este favorabil cu conditia neafectarii a activitatilor militare, terenurilor, constructiilor sau instalatiilor, de orice fel, aflate in administrarea MAPN.

1.2.3. Date statistice

Nu au fost utilizate date statistice

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Pe traseul Inelului II - Calea Circumvalatiunii, s-au creat nuclee cu locuinte colective si zone de comert/servicii, pe baza de documentatii de urbanism aprobate (enumeratae mai sus). Prin urmare, in acest teritoriu se preconizeaza dezvoltarea unor zone destinate in principal locuintelor colective, in cooperare cu zone de servicii si comert. Acest tip de functiuni sunt

preferate datorita pozitionarii pe rute principale de trafic: Inelul II, deci cu posibilitatea accederii facile la retea de transport majora.

2.1.2. Potential de dezvoltare

Zona studiata are un potential de dezvoltare ridicat.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Parcela studiata se invecineaza cu:

- La nord – cladire de birouri Politia Rutiera;
- La est – teren proprietate privata-neconstruit;
- La sud – teren proprietate privata-neconstruit;
- La vest – Calea Circumvalatiunii.

2.3. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenul este situat in intravilanul Municipiului Timisoara si se identifica prin:

- CF 447088, nr. cad. 447088- 9.600mp; proprietar SC AGI-RRE ZEUS SRL;

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

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

2.4.2. Date generale despre amplasament

Pentru intocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-au efectuat 4 (patru) foraje geotehnice F 1...F 4 cu diametrul de 5", care au fost efectuate pana la adancimile de -7,00 m si 4 (patru) foraje F 5... F 8 efectuate pana la -5,00 m de la suprafata terenului.

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

S-au efectuat de asemenea si 6 (sase) penetrari dinamice usoare PDU 1... PDU 6, cu masa berbecului de 10,0 kg si inaltimea de cadere de 50 cm, conul avand o suprafata de 10 cm², conduse pana la adancimi de -5,00 m...-7,00 m.

Geologia si goemorfologia zonei. Relieful este de campie joasa facand parte din campia Timisului, caracterizata de valuri largi fiind acoperita cu o cuvertura de loess. 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 croburilor si dispune de altitudini ce se incadreaza intre 80 si 100 m.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i periclitaze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

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 argilo – prafoase, variatia de grosime, culoare, greanulometrie, consistenta, respectiv grad de indesare al pamanturilor (nisipoase si argiloase) scot in evidenta caracterul lenticular si incrucisat al intregului depozit, caracteristic depunerilor in zonele de divagare a raurilor (campiei 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.

Seismic. Din studiile seismologice efectuate incepand cu ultimele decenii ale sec. al XIX-lea si pana in prezent, rezulta ca Banatul este o regiune cu numeroase focare seismice, care se grupeaza in doua areale: unul in partea de sud-est a regiunii, al doilea in imediata apropiere a orasului Timisoara. In apropiere de Timisoara se intersecteaza liniile seismice Periam-Varias-Vinga in nord-vest si Radna-Parta-Sag in sud-est. Un focar secundar se afla chiar sub vatra orasului Timisoara.

Cutremurele banatene sunt caracterizate prin adancimea mica a focarului (5-15 km), zona redusa de influenta in jurul epicentrului, miscari orizontale si verticale de tip impuls cu durata scurta, perioade lungi de revenire in aceeasi zona. La aceste tipuri de seisme sunt afectate mai mult structurile rigide (zidarie, diafragme, panouri mari) si mai putin cele deformabile (cadre din beton armat sau metalice).

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 $T_c = 0,70$ sec.

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

Stratificatia pusa in evidenta de forajele geotehnice executate pe amplasamentul in cauza, redata in fisele de stratificatie anexate, si se incadreaza in cea generala a zonei.

Apa subterana a fost interceptata pe adancimea forajelor efectuate dupa cum urmeaza: in forajul F 1 la cota de -5,50 m, in forajul F 2 la cota de -3,50 m, in forajele F 3 si F 5 la cota de -4,00 m, in forajele F 4 si F 7 la cota de -3,00 m, respectiv in forajul F 8 la cota de -3,20 m.

Apa subterana poate varia cu ± 0.70 m fata de nivelurile din foraje.

In perioadele cu ploii abundente sau de topire a zapezilor sunt posibile si acumulari de apa meteorica in zona superioara a terenului de fundare.

Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai in urma executarii unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza unor observatii asupra fluctuatiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade indelungate de timp (in functie de anotimpuri, cantitatea de precipitatii, etc).

Pentru determinarea clasei de expunere a betoanelor folosite la infrastructura constructiilor s-au prelevat 2 (doua) probe de apa recoltate din forajele F 1 la cota - 5,50 m si din forajul F 3 la cota de -4,00 m.

Conform „COD DE PRACTICA PENTRU PRODUCEREA BETONULUI – CP 012/1-2007”, tabel 5.2, privind agresivitatea solului asupra betoanelor, se constata urmatoarele:

- Apa din amplasament nu prezinta agresivitate decat local, agresivitate slaba datorata activitatilor(reparatii motoare) ce se desfasurau in zona respectiva .

2.5. CIRCULATIA

Amplasata in zona de vest a Municipiului Timisoara, terenul ce face obiectul prezentului plan urbanistic de detaliu este deservit din punct de vedere rutier de Calea Circumvalatiunii, viitorul Inel II, care asigura legatura cu reseaua rutiera majora a municipiului. In prezent Calea Circumvalatiunii, face parte din trama majora de circulatie a Municipiului Timisoara si este strada asfaltata, cu latime 24m. Inelul II proiectat are profil propus de 28 m, cu patru benzi de circulatie, cu zona de protectie de 22,00m dreapta – stanga axului proiectat al strazii (total 44m).

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

2.6.1. 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, colectiva, institutii, comert si servicii publice in imobile cu regim de inaltime de P/P+M/P+1E/P+2E, si locuire colectiva in ansambluri de blocuri cu regim de inaltime predominant P+4E.

2.6.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

In prezent terenul studiat este liber de constructii.

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

Toata zona studiata are asigurate servicii conexe functiunii de industrie.

2.6.4. Asigurarea cu spatii verzi:

In stadiul actual al terenului, nu exista zone de spatiu verde amenajat.

2.7. ECHIPARE EDILITARA

2.7.1. Lucrari de apa - canal existente

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

- retea de alimentare cu apa pe C. Cicumvalatiunii, Dn=250 mm;
- retea de canalizare menajera pe C. Circumvalatiunii, cl. 180/114 cm.

2.7.2. Retele de energie electrica - situatia existenta

Conform avizului de amplasament favorabil cu conditii nr. 226157119 / 27.08.2018, emis de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT, amplasamentul nu este afectat de retele de distributie de energie electrica. Se impun distante minime fata de postul de transformare de retea, existent, aflat la limita de proprietate.

2.7.3. Telefonizare si telecomunicatii

Conform avizului conditionat nr. 1703 din 13.07.2018, emis de SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA, amplasamentul nu este afectat de retele de telecomunicatii ce le apartin. Exista retele de comunicatii subterane la limita de proprietate, pe spatiul public. Se impune protejarea retelelor Telekom, prin mentinerea unor distante minime intre constructii si acestea.

2.7.4. Retea de televiziune in cablu

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

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadru natural-cadrul construit

Terenul studiat a avut o vreme indelungata folosinta industriala si de depozitare; activitatea de productie a incetat, toate cladirile 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 studiată 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.

2.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare in diferitele faze de elaborare si dezbatere publica.

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. 2685/29.06.2018 a fost obtinut in baza HCL nr.157/2002, prelungit prin HCL 131/2017 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilitatii Planului Urbanistic General.

3.2. PREVEDERI ALE PUG / MASTERPLANULUI

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, proiect IPROTIM nr.34.233/010/Kb, terenul se inscrie din punct de vedere al zonificarii teritoriale intravilane, in **UTR 13 – interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ/schimbare de functiune.**

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara – in lucru (revizia 3), terenul de fata este situat in intravilan si reglementat. Propunerea de reglementare este:

RIM – restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin prezenta documentatie se propune asigurarea unui minim de 25% spatii verzi din totalul suprafetei ce urmeaza a fi amenajata.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Calea Circumvalatiunii este o strada de categoria a II-a, avand doua benzi de circulatie pe sens, cu o latime a benzii de circulatie de 3.50 m.

Accesul la parcare magazinului Lidl se face cu relatia dreapta din Calea Circumvalatiunii de pe banda de decelerare proiectata. Banda de decelerare prevazuta are o lungime de 17.80 m si o latime de 3,00 m.

Accesul din parcare magazinului Lidl se face cu relatia dreapta spre Calea Circumvalatiunii de pe banda de accelerare proiectata. Banda de accelerare are o lungime de 15.00 m si o latime de 3,00 m.

Accesul din strada propusa adiacent terenului destinat magazinului Lidl este o strada de categoria a II-a, avand doua benzi de circulatie pe sens, cu o latime a benzii de circulatie de 3.00 m si trotuare de 1.50 m latime pentru circulatia pietonala.

In etapa I pe strada propusa se va ajunge din Calea Circumvalatiunii cu relatia de dreapta sensul de mers dinspre Pasajul Jiul sau de pe banda de viraj stanga sensul de mers dinspre str. Coriolan Brediceanu.

In etapa finala strada propusa se va continua si pe partea opusa a Caili Circumvalatiunii, ca strada de categoria a III-a cu o banda pe sens si banda de viraj stanga spre Calea Circumvalatiunii.

Accesul se va racorda cu raze de 9.00 m la bordura de pe Calea Circumvalatiunii si cu raze de 6.00 m la accesul din viitoarea strada propusa.

Accesul pentru circulatii interioare si la locurile de parcare prevazute sa deserveasca zona comerciala este propus cu o latime de 9.00, respectiv 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 5.20 m la locurile de parcare prevazute in mijlocul platformei de parcare, 5.00 m la parcarile prevazute pe latura din dreapta a cladirii sau 4.70 m si latimea de 2.70 m. Totalul locurilor de parcare amenajate va fi de 130 de locuri din care un numar de 5 locuri vor fi locuri de persoane rezervate persoanelor cu dizabilitati.

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 comert;
- Asigurarea in inciinta a locurilor de parcare necesare functionarii propuse de comert;
- Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilitatii 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 9.600,00mp, a unui supermarket, cu regim de inaltime maxim P+1E. Teren ce va intra in proprietatea SC LIDL ROMANIA SCS.

Pe parcela studziata se propune reglementarea ca zona destinata comertului, cu un regim maxim de inaltime de P+1E.

Pe parcela studziata se propune asigurarea unui spatiu verde amenajat, reprezentand minim 25% din suprafata parcelei.

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

3.5.2. Propuneri de interventie privind fondul construit

Nu este cazul.

3.5.3. Reglementari

Reglementarile sunt prezentate in plansele cuprinse in documentatie

3.5.4. Bilant teritorial – utilizare functional

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	MP	%	MP	%
ZONA CONSTRUITA	0,00	0,00	2.107,00	21,95
PLATFORME/ACCESE/PARCARI	0,00	0,00	5.093,00	53,05
ZONE VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	2.400,00	25,00
TOTAL	9.600,00	100,00	9.600,00	100,00

	MAX. PROPUS CONFORM HCL 130/2010	MAX. PROPUS PUD
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	60,00%	35%
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	3.5	0.6
REGIM DE INALTIME	S+D+P+14E	P+1E H MAX. CORNISA 10 M H MAX. TOTALA 13 M

3.5.5. Regim maxim de inaltime

Regimul maxim de inaltime pentru constructia de servicii propuse este de P+1E, cu H maxim = 13,00m si H maxim la cornisa = 10,00m.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Canalizarea pluviala

Canalizarea propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al Municipiului Timisoara, retea administrata de AQUATIM s.a., existenta pe Calea Circumvalatiunii (conducta tip-clopot 180/114 cm). 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=51 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. Canalizarea menajera propusa va fi de tip mixt, astfel incat va prelua si debitul de ape pluviale colectate din incinta PUD. Inainte de evacuarea apelor pluviale in canalizarea menajera mixta va fi amplasat un camin de debitmetru, pentru contorizarea debitului de apa de ploaie evacuat in reseaua orasului.

Debitele estimate pentru constructiile propuse sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 4,13 \text{ mc/zi} = 0,071 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 5,37 \text{ mc/zi} = 0,093 \text{ l/s}$$

$$Q_{UORAR\ MAX} = 0,67 \text{ mc/h} = 0,018 \text{ l/s}$$

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

$$Q_{\text{racord}} = q_{\text{men}} + Q_{\text{apa pluviala}} \text{ (evacuare prin pompare)}$$

$$q_{\text{men}} = 0,018 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{apa pluviala}} = 195 \text{ mc} : 12\text{h} = 16,25 \text{ mc/h} = 4,51 \text{ l/s}$$

RACORD CANAL:

$$Q_{\text{racord}} = 0,018 + 4,51 = 4,53 \text{ l/s.}$$

3.6.2. 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 AQUATIM s.a., existenta pe Calea Circumvalatiunii (conducta PEHD, Dn.250 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 zona verde din nordul incintei, in spatele 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=53 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 10, De.110 mm, L=230 m si se va echipa cu hidranti de incendiu supraterani Dn 100 mm.

Debitele necesare sunt:

$$Q S ZI MED = 6,54 mc/zi = 0,11 l/s$$

$$Q S ZI MAX = 8,50 mc/zi = 0,14 l/s$$

$$Q S ORAR MAX = 1,06 mc/h = 0,29 l/s$$

$$Q_{sursa} = Q s orar max + Q RI$$

$$Q RI = 1,27 l/s$$

$$Q_{sursa} = 0,29 + 1,27 = 1,56 l/s.$$

3.6.3. Canalizare pluviala

Apele de ploaie din incinta sunt colectate de reseaua de canalizare pluviala ingropata si apoi descarcate in canalizarea menajera propusa, de unde sunt evacuate in canalizarea menajera a Municipiului Timisoara (Calea Circumvalatiunii).

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=280 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: $Q PL = 162,86 l/s$.

Volumul bazinului de retentie este de 195 mc.

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = 9.772 mc/an$.

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 vor pleca: coloana de alimentare a tabloului general al cladirii supermarketului si coloana de alimentare a statiei pompelor de incendiu.

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.

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

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 2.400,00mp (25% din teren) pentru spatii verzi, suprafata care va fi amenajata si intretinuta.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publica

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza pe terenurile ce vor fi in domeniul public sau privat al primariei. In acest sens sunt prevazute terenuri in vederea amenajarii noului drum

de acces cu profil de 12,00m. Obiective de utilitate publica propuse sunt: drumurile si retelele edilitare (alimentare cu apa, canalizare), care vor deveni publice dupa realizare.

Vor fi rezervate zonele de protectie ale instalatiilor tehnico-edilitare, conform avizelor emise, aceste spatii avand destinatia de spatii verzi.

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

Proprietate privata a persoanelor juridice.

3.8.3. Bilant teritorial – propunere de utilizare a terenului

NR. PARCELA	NR. C.F.	SUPRAFATA MP	SUPRAFATA SPRE CEDARE MP	SUPRAFATA DUPA CEDARE MP
1	447088	9600	205	9395
2	447089	991	991	0
3	447143	9886	225	9661
4	447151	39998	22	39976

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

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

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/08.06.2000 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.D. 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 de Detaliu si Regulamentul aferent acestuia devin documente necesar de coroborat si introduse in prevederile PUG Timisoara odata cu refacerea acestuia.

Intocmit:

Dipl. Arh. Oana Josan