

PROIECTANT GENERAL :
S.C. N&D INTERNATIONAL S.R.L.
J 12/4112/2007 ; RO22440789
Str. Viilor, 20C, ap. 5 , mun. Cluj-Napoca , jud. CLUJ

Tel. /fax. 0264 43 69 67;

E - mail: florianflorina@yahoo.com

PROIECT NR. 031 / 2009

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTITIE:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE;
SISTEMATIZARE VERTICALA, IMPREJMUIRE SI PANOU RECLAMA (TOTEM), RACORD UTILITATI ; (PARTER)

AMPLASAMENTUL OBIECTIVULUI: jud. TIMIS, mun. TIMISOARA, str. CALEA MARTIRILOR 1989, nr.98

BENEFICIAR : S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.

CF Nr. : 416708; 416709; 416710;

NR CADASTRAL: 14363/2/2 – 14362/2/2 – 14362/1/2 – 14360; 14396/2 – 14393/1/1 – 14370/1/1;
14364 – 14365 – 14366 – 14367 – 14368 - 14369/1/1/2.

1.2. Obiectul lucrarii:

Obiectul prezentei documentatii il reprezinta detalierea amplasarii unui spatiu comercial cu produse alimentare si nealimentare si vanzare cu amanuntul pe terenul proprietate a S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. aflat la intersectia dintre strada Mures si Calea Martirilor 1989. Prezentul studiu va fi supus avizarii Comisiei de Urbanism din cadrul Primariei Municipiului Timisoara si apoi va fi prezentat Consiliului Local al Municipiului Timisoara, in vederea obtinerii H.C.L.

La baza intocmirii prezentului P.U.D. se afla Certificatul de Urbanism nr. 5731 din 14.12.2009, extrasele de carte funciara anexate (CF nr. 416708, CF nr. 416709 si CF nr. 416710), documentatia cadastrala si studiul geotehnic.

1.3. Amplasarea terenului si justificarea detalierii zonei:

Terenul care face obiectul prezentei documentatii beneficiaza de un acces direct la strada Mures, pe latura nordica a amplasamentului. La solicitarea beneficiarului S.C. LIDL ROMANIA S.C.S., se doreste amplasarea unui spatiu comercial produse alimentare si nealimentare si vanzare cu amanuntul.

II . INCADRAREA IN ZONA

Terenul pentru care s-a intocmit documentatia pentru avizarea P.U.D. pentru CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE; SISTEMATIZARE VERTICALA, IMPREJMUIRE SI PANOU RECLAMA (TOTEM), RACORD UTILITATI; (PARTER) este situat in intravilanul municipiului Timisoara, in zona de sud a localitatii, zona inchegata din punct de vedere urbanistic. Amplasamentul se gaseste la intersectia strazii Mures cu str. Calea Martirilor (fosta S.C. Plafar S.A. Timisoara).

2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate: In conformitate cu PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007, amplasamentul studiat face parte din Zona de unitati industriale cu utilitati permise comert si servicii.

In conformitate cu “ Studiu de dezvoltare a gradului de contaminare a terenului” efectuat de catre Institutul National de Cercetare — Dezvoltare pentru Ecologie Industriala — INCD ECOIND — Timisoara, se contureaza urmatoarele concluzii:

a. Concluzii privind calitatea solului:

- Observatiile vizuale nu evidentiaza urme de contaminare pe amplasament: pe platforma betonata si in spatiul verde;
- La prelevarea probelor de sol nu au fost identificate materiale straine pana la adancimea de 50 cm, evidentiindu-se faptul ca nivelul concentratiilor de metale grele Pb, Cd, Cr total Cu, Ni, Zn, se situeaza in limite normale iar acolo unde acestea sunt usor depasite, se incadreaza sub valoarea pragului de alerta pentru soluri mai putin sensibile;
 - Nu se evidentiaza prezenta produselor petroliere;
 - Investigatiile analitice privind calitatea solului conduc la concluzia ca pragurile de alerta si cu atat mai putin cele de interventie nu sunt atinse pentru poluantii analizati: hidrocarburi din petrol, metale grele. Majoritatea parametrilor se situeaza in cadrul valorilor normale ale solurilor nepoluate.

b. Concluzii privind calitatea apei freatic:

- Continutul de metale grele este sub limita detectabila pentru toate elementele cu exceptia zincului care se situeaza insa mult sub limita admisa;
- Continutul de fier si mangan se incadreaza in limitele admise pentru o apa potabila;
- Apa freatica nu este contaminata cu metale grele si produse petroliere. Prezenta fierului, manganului si zincului in concentratii mici are cauze naturale.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.:

Studiul geotehnic, efectuat de S.C. GEOSOND S.R.L., incadreaza terenul in categoria geotehnica 1 — risc geotehnic redus si formuleaza urmatoarele concluzii: suprafata terenului este aproximativ plan orizontala si nu este afectata de fenomene fizico-mecanice care sa pericliteze stabilitatea constructiei propuse; apa subterana a fost interceptata la adancimea de 2,80 — 2,90 m fata de CTN; adancimea de fundare minim 1,50 m fata de cota terenului natural.

In conformitate cu avizul tehnic al S.C. AQUATIM S.A., nr. 1641/DT-ST/12.02.2010, se impune urmatoarea conditie speciala:

- se va monta debitmetru pe canal pentru stabilirea cantitatii deversate la canalizare. Apa meteorica se va colecta in bazin de retentie iar evacuarea se va face controlat.

In conformitate cu avizul de amplasament nr. 2960572 / 12.01.2010 al ENEL DISTRIBUTIE ARAD se impune respectarea urmatoarei conditii:

- se vor respecta distantele fata de liniile electrice existente, respectiv 2,00 m in plan orizontal.

III . SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul studiat este situat in partea de sud a municipiului Timisoara, in intravilan, in zona rezidentiala aflat la intersectia dintre strada Mures si Calea Martirilor 1989. Vecinatatile sunt constituite din zona rezidentiala apartinand cartierului din sud-estul municipiului Timisoara, in apropiere neexistand alte unitati economice.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul apartine Campiei Banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Terenul are suprafata de 6552.00 mp cu deschidere de 44.12 m la Calea Martirilor 1989, nr. 98 si o deschidere de 109.71 m la str. Mures si este definit prin nr. C. F. 416708; 416709; 416710 si nr. topografic/cadastral al parcelei: 14363/2/2 – 14362/2/2 – 14362/1/2 – 14360; 14396/2 – 14393/1/1 – 14370/1/1; 14364 – 14365 – 14366 – 14367 – 14368 – 14369/1/1/2.

Pe teren se gasesc, intr-un amplasament heterogen, 3 corpuri de cladire:

CORP I - Corp administrativ cu o suprafata construita de 409.76 mp si regim de inaltime P+2E;

CORP II - Sectia de conditionari si ambalari cu o suprafata construita de 649.65 mp cu regim de inaltime parter si Sectia de atomizare cu o suprafata construita de 685.05 mp;

CORP III - Depozit de materii prime si produse o constructie cu o suprafata construita de 1416.54 mp si regim de inaltime P+2E.

Suprafata construita totala este de 3161.00 mp si o suprafata construita desfasurata de 7014.31 de unde calculam indicii urbanistici existenti la POTexistent= 48.24% - CUTexistent=1.07.

IV . REGLEMENTARI

4.1. Propuneri de organizare a zonei studiate. Bilant teritorial

Beneficiarul doreste desfiintarea constructiilor existente si construirea unui SPATIU COMERCIAL PRODUSE ALIMENTARE SI NEALIMENTARE si VANZARE CU AMANUNTUL, prin proiect se propune un POT de 27.59 % si un CUT de 0.28 in regim de inaltime de Parter. Imobilul va avea 1743.68 mp in plan, o anexa-brutarie, o anexa cu rampa descarcare marfa in partea posterioara a amplasamentului si un numar de 107 locuri de parcare amenajate la sol, din care 2 locuri vor fi pentru persoanele cu dizabilitati motorii si 2 locuri de parcare de tip “mama si copilul”.

Amplasamentul imobilului propus se va face astfel :

- fata de limita de proprietate la str. Mures : 2.77 m
- fata de limita de proprietate la Calea Martirilor : min. 71.50 m
- fata de limita de proprietate la sud : 7.44 m
- fata de limita de proprietate la vest : min. 3.00 m

Distantele fata de vecinatatile construite :

- fata cladirile amplasate vis-à-vis la str. Mures : 25.65 m
- fata cladirile amplasate vis-à-vis la Calea Martirilor : nu este cazul
- fata de cladirile de la sud : min. 7,44 m
- fata de cladirile amplasate la vest : min. 5.85 m

Imprejmuirea proprietatii va exista pe toate laturile si va fi compusa din soclu de beton cu inaltime de 0.15 m, stalpi metalici si panouri metalice transparente care completeaza inaltimea pana la 1.50 m. Trasarea imprejmuirii se va face in totalitate in interiorul proprietatii si anume de la limita de proprietate inspre interior.

- Organizarea curtii:

Amenajarea carosabila (regularizare cai rutiere, profile rutiere, trotuare, spatii verzi), semaforizarea, semnele de circulatie si accesele pe proprietate se vor face in conformitate cu documentatia privitoare la lucrarile rutiere din zona, efectuata de S.C. PROTON CONSULT S.R.L., ing. F Cosoveanu si ing. I. Nedeliov.

Accesele pe proprietate, in numar de doua, se vor face cu poarta de acces glisanta cu o deschidere utila de 9.00 m, ambele utilizate atat pentru pietoni cat si pentru autovehicule.

Accese carosabile si de pietoni:

- un acces cu deschidere de 9.00 m din Calea Martirilor (denumita aici Poarta 1) si un acces cu deschidere de 9.00m din strada Mures (denumita aici Poarta 2).

Suprafata carosabila in incinta lotului: _____ 3890.74 mp

Suprafata spatii verzi: _____ 854.03 mp

Locuri de parcare: _____ 107 locuri (din care 2 locuri de parcare de tip "mama si copil" si 2 locuri pentru persoane cu deficienta locomotorie conform normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001).

Totemul (catargul de reclama luminoasa) va fi amplasat in incinta in coltul nord-estic al proprietatii.

Din punct de vedere functional, cladirea este structurata astfel :

- Parter

Functione / A_U	(mp)
Sala vanzare cu amanuntul	1 268.15 mp
Windfang	24.99 mp
Depozit descarcare marfa	38.03 mp
Depozit provizoriu 24 h	145.92 mp
Depozit general	97.44 mp
Birou	11.04 mp
Wc-Femei	4.02 mp
Wc-Barbati	4.02 mp
Hol	6.27 mp
Spatiu social	18.77 mp
Spatiu tehnic	10.08 mp
Nisa video	3.15 mp
Anexa-brutarie	49.63 mp
A_U MAGAZIN	1 631.88 mp
A_U TOTAL	1 681.51 mp
A_C MAGAZIN	1 743.68 mp
A_C ANEXA-BRUTARIE	63.55 mp
A_C TOTAL	1 807.23 mp
A_D TOTAL	1 807.23 mp
Indici urbanistici	
POT PROPUS	27.59%
CUT PROPUS	0.28

Datorita distantelor fata de vecinatati si datorita traseelor de circulatie interna, autoutilitara de Pompieri poate ajunge usor pe trei laturi in vecinatatea imediata a cladirii.

SISTEMUL CONSTRUCTIV

Structura de rezistență a imobilului este alcătuită din stalpi de beton armat turnat monolit, încadrați în fundații, pe care reazema acoperișul realizat cu ferme metalice și care susțin pereții de închidere și fundații de beton armat, izolate sub stalpi, cu bloc și cuzinet de beton armat turnat monolit.

Inchiderile exterioare ale imobilului sunt alcătuite din zidărie din cărămizi cu goluri de 38 cm grosime și închideri vitrate cu tamplarie de aluminiu și geam termoizolant. Compartimentările interioare sunt realizate din zidărie din cărămizi cu goluri de 25 cm grosime, zidărie de beton armat de 15 cm grosime și închideri ușoare cu pereți de gipscarton la grup sanitar.

Clădirea va avea acoperiș într-o apă, panta de înclinare 4°, regimul de înălțime — parter, fatada tencuită și învelitoare din membrană PVC termosudată și fixată mecanic peste termoizolație rigidă cu suport din tablă trapezoidală la învelitoare, respectiv panouri din tablă ondulată la fatadele laterale pentru timpanele acoperișului. Înălțimea la cornișă a volumului propus va fi de 5.32 m iar înălțimea maximă a clădirii de 7.65 m. Peste depozitul de livrare marfa (tampon) se prevede o terasă termoizolată acoperită cu membrană PVC termosudată și fixată mecanic.

INDICII TEHNICI AI INVESTITIEI

SUPRAFATA TEREN	6 552.00 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUȘ	1 807.23 mp
SUPRAFATA DESFASURATA PROPUSA	1 807.23 mp
P O T PROPUȘ	27.59%
C U T PROPUȘ	0.28

Categoria de importanță " C " conf. ORM H.G.R. 766/1997, Legii Nr. 10/1995 și ORD. M.L.P.A.T. 31/N/1995.

BILANT TERITORIAL

NR. CRT	TERITORIU AFERENT	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)	PROPUS (mp)	PROPUS (%)
1	CONSTRUCTIE PROPUSA SPATIU COMERCIAL	0.00	0.00	1807.23	27.59
2	CONSTRUCTII EXISTENTE	3161.00	48.25	0.00	0.00
3	SUPRAFETE PAVATE	2324.94	35.48	3890.74	59.38
4	SPATII VERZI AMENAJATE	294.98	4.50	854.03	13.03
5	SPATII LIBERE NEAMENAJATE	771.08	11.77	0.00	0.00
6	TOTAL	6552.00	100.00	6552.00	100.00

SURSELE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU

1. Protecția calității apelor:

Intrucât clădirea nu este gândită niciunei faze tehnologice, neavând funcțiune productivă ci numai una comercială calitatea apei nu este expusă degradării sau infestării chimice. Corpul de clădire este racordat la sistemul urban de canalizare a apelor uzate, care sunt de tip menajer, iar apele pluviale sunt colectate prin sistem de guri de scurgere, rigole și tuburi colectoare urmând a fi racordate la rețeaua de colectare a apelor pluviale care se găsește pe str. Mureș.

Colectarea apelor pluviale

Din cadrul obiectivului se vor evacua în rețeaua de canalizare exterioară existentă în incintă, următoarele categorii de ape uzate:

1. Ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare inclusiv a WC - urilor;

2. Ape de condens provenite din functionarea aparatelor de conditionare.

Condensul provenit de la aparatele de climatizare se va prelua prin conducte din PVC si se va dirija spre coloana de ape uzate. Racordarea acestor conducte se va face obligatoriu prin sifonare.

Condensul provenit de la aparatele frigorifice vor fi colectate cu ajutorul unei retele de canalizare montata in radier. Astfel aceste ape vor fi directionate catre un camin exterior din care apa se va infiltra in sol (camin de scurgere MOPRO). Pentru evitarea inghetului s-a prevazut un sistem de degivrare ce se va monta pe conductele amplasate in camin cat si in stratul de la baza acestuia.

Datorita faptului ca toate produsele alimentare sunt ambalate, apa rezultata in urma spalarii aparatelor frigorifice, fiind fara grasimi, va fi evacuata in reseaua de canalizare. Se vor folosi numai detergenti biodegradabili.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, sunt evacuate gravitational prin curgere libera la reseaua de canalizare care se va executa in incinta.

Pentru colectarea apelor pluviale de pe incinta investitiei se vor realiza doua retele de canalizare pluviala separate. Una din ele pentru colectarea si evacuarea apelor pluviale provenite de pe invelitoarea cladirii, aceasta colectand apele pluviale de pe invelitoare prin intermediul unor burlane exterioare si condusa prin intermediul unei retele de incinta compusa din conducte PVC — KG si camine de vizitare spre reseaua publica de canalizare existenta in zona.

Apele pluviale colectate de la nivelul rampelor de acces al masinilor de aprovizionare se vor colecta cu ajutorul unor rigole cu latimea utila de 250 mm urmand ca apoi sa ajunga intr-un camin de pompare din polietilena care este dotat cu o pompa submersibila de debitul de pompare $Q_p = 7 \text{ mc/h}$ si inaltimea de pompare $H_p = 5 \text{ mca}$.

A doua retea de canalizare pluviala se va realiza pentru colectarea apelor pluviale de pe suprafata platformelor si a parcarilor exterioare printr-un sistem de guri de scurgere. Apele pluviale astfel colectate vor fi conduse spre un rezervor de stocare a apei cu capacitatea de aproximativ 70 mc, care are ca scop reducerea debitului de ape pluviale evacuate spre reseaua de canalizare. Rezervorul este format dintr-un inel din teava corugata din polietilena cu diametrul $D_n 1200$. Apa colectata in rezervor va fi condusa, prin intermediul unei pompe submersibile, spre un separator de hidrocarburi proiectat pentru un debit de 10-15 l/s. Pompa submersibila, avand caracteristicile $Q = 8 \text{ l/s}$ si $H = 10 \text{ mca}$, se va monta intr-un camin de pompare in apropierea rezervorului. Apa trecuta prin separator va fi apoi evacuata spre reseaua publica de canalizare impreuna cu restul apelor uzate din incinta prin intermediul unui racord de canalizare.

2. Protectia aerului: Nu este cazul

Intrucat cladirea nu este gandita niciunei faze tehnologice, neavand functiune productiva ci numai una comerciala si de depozitare, calitatea aerului nu este expusa degradarii sau infestarii chimice.

3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

Sursele de zgomot si de vibratii pot fi in special cele datorate camioanelor care vor aproviziona depozitul. Livrarile se vor desfasura pe latara sudica a amplasamentului.

4. Protectia impotriva radiatiilor: Nu este cazul

5. Protectia solului si a subsolului: Nu este cazul

6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice: Nu este cazul

7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public: Nu este cazul

8. Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament:

Materialele rezultate în urma lucrărilor de demolare și în urma lucrărilor de construire propuse vor fi sortate pe tipuri de materiale (caramida, lemn, metal, etc) și reciclate. Conform contractului cu firma de salubritate, resturile rezultate din activitatea de santier, atât în timpul lucrărilor de desființare a clădirilor existente, cât și pe toată durata de funcționare a acestuia, vor fi transportate la o rampă special amenajată. Deseurile rezultate pe perioada funcționării unității sunt de tip menajer ce vor fi colectate separat: de tip ambalaj — en gros și cele de tip menajer. Se vor monta în incinta tomberoane mici pentru clienți iar lângă rampa acces camion un compactor de hartie și un tarc închis din grilaj metalic pentru depozitarea gunoiului menajer produs de magazin. Colectarea se va face diferențiat pe tip de material.

Gestiunea deșeurilor produse în timpul funcționării, se bucură de un program elaborat de firma LIDL în decursul catorva decenii definit prin utilizarea de compactat cartoane și o platformă de colectare diferențiată pe categorii a resturilor menajere.

9. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase : nu este cazul.

F. LUCRARI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI.

Terenul nu a fost folosit ca spațiu de depozitare, prin urmare nu sunt necesare astfel de lucrări.

G. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

Pentru îmbunătățirea climatului se vor amenaja 854.03 mp de spațiu verde cu ierbacee și arbuști.

H. MASURILE DE PROTECTIE CIVILA

Conform Hotărârii nr. 560 din 15 iunie 2005 și H.G. nr. 37 din 12.01.2006, construcția existentă nu se încadrează în categoriile de folosință la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă (clădiri pentru afaceri și comerț, fără subsol).

Se propune ca magazinul să nu conțină adăpost ALA.

CIRCULAȚIA TERENURILOR.

Nu se impun schimburi de terenuri.

V. CONCLUZII

În perspectiva continuării dezvoltării a zonei, prezenta propunere nu face decât să contribuie pozitiv la încheierea funcțional și urbanistică a zonei, iar prin respectarea funcțiunilor dominante a zonei, se păstrează și se potențează, în același timp, specificul zonei în ansamblu.

VI. ANEXE

Certificat de Urbanism nr. 5731 din 14.12.2009;

Extras CF nr. 416708, nr. 416709 și nr. 416710;

Avize și acorduri solicitate prin C.U.;

Documentația topografică;

Studiul geotehnic;

Studiu de evaluare a gradului de contaminare a terenului.

Intocmit,

Arh. Florina Nicoleta Florian

Cluj- Napoca, 26.05.2010