

P.U.D. IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - COMERȚ, BIROURI ȘI LOCUINTE

Amplasament: Timișoara, Strada Simion Bărnuțiu nr. 28

Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA SCS

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE LOCURI DE
PARCARE ÎN INCINTĂ, AMPLASARE PANOURI
PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE ȘI FAȚADĂ,
AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE,
ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE ȘANTIER**

STRADA SIMION BĂRNUȚIU NR. 28, TIMIȘOARA

Beneficiar:	LIDL ROMANIA SCS Comuna Chiajna, jud. Ilfov, str. Industriilor nr.19
Amplasament:	Timișoara, Strada Simion Bărnuțiu nr. 28
Proiectant general:	S.C. SELLM s.r.l. Strada Gh. Lazăr nr. 23, bl. T2, ap. 20, Timișoara Tel/fax: 0256 493334
Proiectant de specialitate:	S.C. PILOT TEAM s.r.l. Strada 3 August 1919 nr. 19, ap. 2/A, Timișoara Tel/fax: 0256 487150
Număr proiect :	11.11 / 145 / 2015
Faza de proiectare :	Plan Urbanistic de Detaliu

Timișoara, Noiembrie 2015

P.U.D. IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - COMERȚ, BIROURI ȘI LOCUINTE

Amplasament: Timișoara, Strada Simion Bărnuțiu nr. 28

Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA SCS

MEMORIU NONTÉHNIC

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Construire supermarket LIDL, amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren proprietate și fațadă, amplasare totem, amenajare accese, împrejmuire proprietate, organizare șantier

BENEFICIAR : S.C. LIDL ROMANIA SCS

AMPLASAMENT : TIMIȘOARA, STRADA SIMION BĂRNUȚIU nr. 28

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. PILOT TEAM s.r.l.

Strada 3 August 1919, nr. 19, ap. 2/A, Timișoara

NUMĂR PROIECT : 11.11 / 145 / 2015

FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC DE DETALIU - P.U.D.

DATA ELABORĂRII : Noiembrie 2015

Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.D. își propune să constituie suportul pentru realizarea amplasarea unui supermarket LIDL pe terenul situat în municipiul Timișoara, pe strada Simion Bărnuțiu nr. 28.

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile de urbanism care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 107/2014.
- *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)* Timișoara
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare)

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Terenul studiat în cadrul P.U.D. se situează în partea de sud-est a municipiului Timișoara, în teritoriul intravilan, la intersecția dintre strada Simion Bărnuțiu și strada Samuil Micu, și face parte din UTR nr. 29 având destinația zonă de unități industriale.

Zona este în prezent cu funcțiune industrială, dar nu se mai desfășoară activități de acest tip, incinta fiind închiriată pentru diverse activități comerciale sau servicii.

De-a lungul străzii Simion Bărnuțiu, datorită poziției în oraș, s-au dezvoltat în general activități comerciale / servicii, în corelare cu zonele de locuire colectivă existente.

În prezent terenul este accesibil pietonal și auto de pe latura sa nordică, adică de pe Strada Simion Bărnuțiu.

DATE C.F.

Terenul studiat are suprafața totală de 9251 mp., fiind alcătuit din trei parcele:

- parcela cu nr. cad. 407573, nr. Top. 5363/1/1/1/a, înscrisă în CF nr. 407503 (CF vechi 81391), în suprafață de 7333 mp., proprietar S.C. Uzinele Textile Timișoara S.A. (U.T.T.) asupra terenului și construcțiilor.

- parcela cu nr. cad. 409230, nr. Top. 5360,5361,5362,5365,5366/2,5363/2,5368/2, înscrisă în CF nr. 409230 (CF vechi 81391), în suprafață de 10791 mp., proprietar S.C. Uzinele Textile Timișoara S.A. (U.T.T.) asupra terenului și construcțiilor - din această parcelă se studiază suprafața de 1643 mp.

- parcela cu nr. Top. 5363/1/1/2, înscrisă în CF nr. 426664 (CF vechi 125568), în suprafață de 275 mp., proprietar Huțu Adrian-Nicolae asupra terenului și construcțiilor.

P.U.D. IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - COMERȚ, BIROURI ȘI LOCUINTE

Amplasament: Timișoara, Strada Simion Bărnuțiu nr. 28

Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA SCS

Pentru toate parcelele este înscrisă interdicția de înstrăinare în favoare S.C. LIDL ROMANIA SCS

Pe terenurile studiate sunt amplasate clădiri industriale și anexe, construcții care urmează să fie desființate în baza unor autorizații de desființare.

Echiparea edilitară

Zona studiată dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare de tip unitar, există rețea de alimentare cu gaze naturale și rețele de energie electrică LES MT.

Pe strada Simion Bărnuțiu există rețele de comunicații electronice subterane și infrastructura aferentă transportului public (stâlpi, rețele contact, etc.).

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General și este o zonă de unități industriale.

Utilizarea funcțională: construcții cu funcțiune de regulă industrială, administrativă, de depozitare, comerț, servicii, precum și echipamente legate de funcționarea zonei, spații verzi amenajate, perdele de protecție, construcții pentru gospodărie comunală, staționări auto

Având în vedere că PUG Timișoara este în curs de actualizare – Etapa 3, conform prevederilor acestuia, amplasamentul studiat se încadrează în zona:

RiM // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă:

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului. Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate.

Modernizarea circulației

Accesul pietonal și rutier la obiectivul propus se va asigura de pe strada Simion Bărnuțiu, cu profil cu 4 benzi de circulație (27 m) – PT12.

De pe strada Samuil Micu se va asigura accesul pentru aprovizionare, în partea din spate a parcelei. În acest sens se va reamenaja și semaforiza intersecția cu str. Simion Bărnuțiu pentru posibilitatea virării la stânga.

În incinta magazinului se vor prevedea parcaje, alei carosabile și alei pietonale de acces. Se vor amenaja în incintă 129 locuri de parcare la sol pentru clienți și angajați, și se va amplasa un rastel pentru biciclete cu 10 locuri.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/2013**.

Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Teritoriul studiat are în prezent funcțiune industrială, fiind însă zonă pentru restructurare – zonă mixtă conform PUG – Etapa 3

Indici urbanistici – conform PUG – Etapa 3

Indicii urbanistici de utilizare a terenului pentru zona în care este situat amplasamentul:

POT max = 70 % - pentru parcelă de colț

CUT max = 2,8 - pentru parcelă de colț

Regim maxim de înălțime P+Epartial

Se va asigura procentul minim de spații verzi pe parcelă în corelare cu funcțiunea propusă de minim 10%.

P.U.D. IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - COMERȚ, BIROURI ȘI LOCUINTE

Amplasament: Timișoara, Strada Simion Bărnuțiu nr. 28

Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA SCS

Bilanț teritorial – reglementată

	Existent		Propus	
Teren studiat	9251 mp	100,00%	9251 mp	100,00%
Zona industrială	9251 mp	100,00%	9085 mp	100,00%
Zona drumuri			166 mp	1,79%

Bilanț teritorial – pe parcelă

	Existent		Propus	
Teren studiat	9251 mp	100,00%	9251 mp	100,00%
Clădiri industriale	4725 mp	51,08%	-----	-----
Clădiri comerciale	-----	-----	2825 mp	30,54%
Platforme, parcaje	3641 mp	39,35%	5255 mp	56,81%
Trotuare	-----	-----	166 mp.	1,79%
Zone verzi	885 mp	9,57%	1005 mp	10,86%

Regim de înălțime

Regimul maxim de înălțime propus pentru clădire este Parter+ Etaj parțial.

Reglementări – configurare spațială. Propunere de mobilare

Se prevede amplasarea pe sit a unui imobil pentru comerț supermarket LIDL - o hala in regim parter, platforme, accese , parcuri si anexe. Supermarketul va comercializa produse alimentare și nealimentare.

Dezvoltarea echipării edilitare**Alimentare cu apă și canalizare**

Alimentarea cu apa rece potabila a obiectivului se va face de la bransamentul nou propus de pe strada Samuil Micu. Bransamentul pentru apa sanitara este din conducta PEHD PE80, Pn10 SDR17 de Ø75×4,5 mm.

Canalizarea exteriora se va face separat pentru canalizare menajera, colectare ape pluviale platforme exterioare auto și colectare ape pluviale de pe terasele cladirii.

Apele menajere provenite la obiectele sanitare din cladire vor fi colectate prin intermediul unei retele de canalizare din PVC-KG, care descarca in caminul de racord CR01, respectiv in rețeaua de canalizare menajera de pe strada Samuil Micu. Debitul apelor uzate menajere a fost stabilit conform breviarului de calcul, in functie de consumul de apa rece si este $Q_{uz\ orar}=2,51$ [m³/h].

Apele pluviale de pe platformele auto si parcuri sunt in sistem separativ fata de sistemul de canalizare menajera si cel de apa pluviala de pe terasa cladirii. Prin intermediul gurilor de scurgere, rigolelor si a caminelor colectoare, apele pluviale vor fi dirijate spre separatorul de hidrocarburi SH de unde vor fi descarcate in caminul CPc08, iar din acest camin in bazinul de retentie a apelor pluviale. Bazinul de retentie va fi dimensionat pentru un volum util de $V=50$ m³, conform breviarului de calcul.

Din bazinul de retentie apa va fi descarcata catre rețeaua de canalizare a orasului prin intermediul unei statii de pompare compusa din pompe submersibile, cu debitul de 30 l/s.

Apele colectate de pe platforme si drumuri interioare, cu hidrocarburi: $Q_{pl}=0,0001 \times 0,8 \times 180 \times 0,85 \times 5121 = 34,83$ [l/s]

P.U.D. IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - COMERȚ, BIROURI ȘI LOCUINTE

Amplasament: Timișoara, Strada Simion Bărnuțiu nr. 28

Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA SCS

Apele pluviale conventional curate de pe terasele cladirii sunt in sistem separativ fata de sistemul de de canalizare menajera si cel de apa pluviala de pe platforma auto. Apele pluviale de pe acoperis sunt colectate prin intermediul jgeaburilor si burlanelor metalice. Colectarea si transportarea apelor pluviale de pe platforme se va face printr-un sistem de conducte de PVC-KG, montate ingropat sub adancimea de inghet si vor fi dirijate spre caminul CPc08 de unde sunt descarcate in bazinul de retentie pentru apele pluviale.

Apele colectate de pe acoperisul cladirilor, ape conventional curate: $Q_{ac} = 0,0001 \times 0,8 \times 100 \times 0,95 \times 2831 \times \cos(3^\circ) = 21,48$ [l/s].

Gaze naturale

Conform avizelor eliberate, există rețea de distribuție gaze naturale pe strada Simion Bărnuțiu. Alimentarea cu gaze naturale se va face de la rețeaua existentă în zonă, prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

Instalații termice

Se prevede independenta energetica privind furnizarea caldurii si a apei calde de consum prin prevederea unei centrale termice individuale.

Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Obiectivul se va racorda la rețeaua electrică din zonă, amplasată pe str. Simion Bărnuțiu, pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL ELECTRICA BANAT SA și se vor executa de către de firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

Obiectivul se poate racorda la rețelele de telefonie / internet a S.C. TELEKOM S.A., pe baza comenzii lansate și a proiectului elaborat de acesta sau la rețelele altor furnizori de servicii similare.

Protecția mediului

Activitățile propuse pe amplasamentul studiat sunt de tip comercial, cu precizarea că nu se vor comercializa preparate chimice periculoase. Conform prezentului plan propus, se vor desfășura doar activități cu impact nesemnificativ asupra mediului.

In organizarea amplasamentului s-a ținut seama de prevederile P.U.G. Timișoara – in curs de actualizare – Etapa 3, precum și de cadrul construit și funcțiunile existente, urmărindu-se concordarea acestora cu proiectul propus.

CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Prezentul P.U.D. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic de Detaliu se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

Intocmit,
Arh. Laura MĂRCULESCU