

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

- **Denumirea lucrării**

PLAN URBANISTIC ZONAL  
ZONA SERVICII – CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL.

- **Amplasament**

Amplasamentul studiat se găsește poziționat în intravilanul localității Timișoara, județul Timiș, Calea Sagului nr. 82÷88, în partea de SV a acestuia și este identificat prin:

- o CF. nr. 444592, nr. cad: 639-641/1/4/1/a,  $S_{\text{teren conf CF}} = 651\text{mp}$ ,  $S_{\text{teren masurat}} = 567\text{mp}$ ;
  - o CF. nr. 433039, nr. cad: 639-641/1/4/1/b,  $S_{\text{teren conf CF}} = 1321\text{mp}$ ,  $S_{\text{teren masurat}} = 1203\text{mp}$ ;
  - o CF. nr. 421415, nr. cad: 639-641/1/5/1,  $S_{\text{teren conf CF}} = 1917\text{mp}$ ,  $S_{\text{teren masurat}} = 1831\text{mp}$ ;
  - o CF. nr. 417812, nr. cad: 639-641/1/6/1/2/2,  $S_{\text{teren conf CF}} = 2234\text{mp}$ ,  $S_{\text{teren masurat}} = 2171\text{mp}$ ;
  - o CF. nr. 437690, nr. cad: 639-641/1/7/1/3/1,  $S_{\text{teren}} = 354\text{mp}$ ;
  - o CF. nr. 402786, nr. cad: 639-641/1/7/1/5/3,  $S_{\text{teren}} = 429\text{mp}$ ;
  - o CF. nr. 402875, nr. cad: 639-641/7/1/1 și 639-641/1/7/1/2/1,  $S_{\text{teren}} = 600\text{mp}$ ;
- 
- o Suprafața totală teren conform CF - 7506 mp,
  - o Suprafața totală teren măsurat - 7155 mp.

Terenul în suprafață de 29.000 mp este proprietatea lui:

- o BOLD Ion;
- o BOLD Terezia;
- o COVACI Cornelia;
- o PUTZ Victor;
- o PUTZ Mihaela Alina;
- o MUNICIPIUL TIMISOARA – domeniul privat;
- o SEIN Ghina;
- o SEIN Teodor;
- o IANCU Daniel Ovidiu;
- o MUNICIPIUL TIMISOARA – domeniul public;
- o BRINDESZKU Catalin Florian;
- o CALDARAS Teodor Marcel;
- o CALDARAS Sorina Marioara;
- o FURDUI Gheorghe;
- o FURDUI Silvia;
- o CRET Sandu Dorel;
- o FURDI Gheorghe,

- o FURDI Silvia;
- o HANC Adina Elena;
- o MARC Cristian;
- o MARC Anisoara Maria.

Terenul este scos din circuitul agricol. Categoria de folosinta este curti-constructii si altele.

Pe amplasament există construcții conform extrase CF.

Imobilul are înscrieri privitoare la sarcini:

- o Promisiune bilaterala de vanzare-cumparare si interdictie de instrainare si grevare de sarcini, cu termen pentru incheierea actului autentic pana la data de 30.11.2018 in favoarea LIDL ROMANIA S.C.S., pentru CF nr. 433039 si 402786;
- o Drept de uzufruct viager in favoarea lui BOBOICSVOV Agata, pentru CF nr. 433039;
- o Antecontract de vanzare-cumparare pana la data de 30.11.2018 in favoarea LIDL ROMANIA S.C.S. pentru CF nr. 421415, 437690 si 402875;
- o Somatie de plata emisa de BEJ BRAD T. GHEORGHE in dosar nr. 9/EX/2014 pentru suma de 10907 EURO si 5528 LEI reprezentand creanta, onorariul executorului judecatoresc, cheltuieli de executare silita si taxa judiciara de timbru in favoarea IANCU Daniel Ovidiu asupra cotei sub B3 – SHEIN Ghina si SHEIN Teodor, pentru CF nr. 417812;
- o Cerere de chemare in judecata formulata de reclamantul SHEIN Teodor c/a IANCU Daniel Ovidiu in dosar 27691/325/2015 la Judecatoriei Timisoara, avand ca obiect contestatie la executare in dosar executional nr. 9/EX/2014 al BEJ BRAD T. GHEORGHE, pentru CF nr. 417812;
- o Procesul din dosarul nr. 12113/325/2016 al Judecatoriei Timisoara avand ca obiect contestatie la executare dosar executional nr. nr. 9/EX/2014 al BEJ BRAD T. GHEORGHE, cererea fiind formulata de contestatorul SEIN Teodor in contradictoriu cu intimatul IANCU Daniel Ovidiu , pentru CF nr. 417812;
- o Interdictie de instrainare si grevare DOLGA ioana Liliana, pentru CF 417512-C1-U1.

- **Beneficiar**

Beneficiarul documentației P.U.Z. este:

- o LIDL ROMANIA S.C.S.

- **Proiectant general**

Proiectantul general este S.C. SIREGON GRUP S.R.L. Timișoara care a elaborat proiectarea de specialitate urbanism și rețele electrice și edilitare, precum si documentatia de mediu si sanatate publica.

- **Subproiectanti, colaboratori**

Conform foaie colectiv de elaborare, subproiectanții și colaboratorii sunt:

- o PATH'S ROUT S.R.L. Timișoara – proiectant drumuri;
- o EXPERT PREST S.R.L. Timișoara – consultant probleme de mediu;

- **Data elaborării:**

August 2018.

## OBIECTUL LUCRĂRII

### • Solicitări ale temei program

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA SERVICII – CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL, compus din servicii.

Caracteristici ale amplasamentului:

- o se constituie din teren, categoria de folosinta curti constructii si altele, situat în intravilanul localității Timisoara;
- o este adiacent zonei construite protejata, locuire colectiva in ansambluri (ZCP Lc\_A), zonei de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban (UTR - Liu), zonei de activitati economice P.U.Z. Shopping City Timișoara (Ec/PUZ).

### • Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată, în conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localității

În conformitate cu PLANUL URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA (MASTERPLAN) zona studiată se încadrează în POLITICA 6 - MARIREA FONDULUI DE LOCUINTE SI CRESTEREA CALITATII LOCUIRII, PROGRAM 1 - CREȘTEREA CALITĂȚII MEDIULUI LOCUIT ÎN CARTIERELE REZIDENȚIALE având ca scop:

- o conectarea la zone de servicii;
- o crearea de spații publice ierarhizate raportat la centrele de cartier și structura urbană.

Si localizare:

- o cartierele de blocuri;
- o ansambluri de locuințe multifamiliale de dimensiuni medii sau mici.

Prin contextul urbanistic, zona studiată se definește ca zona cu parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării (RrM1) iar în prezent se definește ca zona de locuințe individuale și multifamiliale de dimensiuni mici.

Zona studiată se află:

- o la 3060 m de zona centrală a localității Timisoara;
- o la 85 m de zona activitati economice P.U.Z. Shopping City Timișoara (Ec/PUZ);
- o la 20 m de zona construite protejata, locuire colectiva in ansambluri (ZCP Lc\_A);
- o langa de zona de locuinte individuale cu regim redus de inaltime cu caracter urban (UTR - Liu).

Terenul studiat are următoarele vecinatati:

- o la NV - terenuri private intravilan si ansambluri de locuinte colective, ;  
- 0 m (calcan) între locuinta individuala si limita de proprietate;
- o la NE - terenuri private intravilan si locuinte colective;  
- 33 m între locuinta individuala si limita de proprietate;
- o la SV - Calea Sagului;  
- 43 m între locuinta individuala si limita de proprietate;
- o la SE - teren proprietate publica si stada Gradinii;  
- 6 m între locuintele colective si limita de proprietate;

Analizând zona studiată în relație cu zonele vecine rezultă următoarele concluzii:

- o Zona studiată este definită prin reglementările PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) și PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 ca zonă cu parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării (RrM1).
- o Zona 1 de vecinătate este definită prin reglementările PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) și PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 ca zonă construită protejată, locuire colectivă în ansambluri (ZCP Lc\_A).
- o Zona 2 de vecinătate este definită prin reglementările PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) și PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 ca zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter urban (UTR - Liu);
- o Zona 3 de vecinătate este definită prin reglementările PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) și PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 ca zonă activități economice P.U.Z. Shopping City Timișoara (Ec/PUZ);
- o Zona 4 de vecinătate este definită prin reglementările PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) și PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 ca zonă cu parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării (RrM1).

**În concluzie, obiectul lucrării se constituie dezvoltarea unei zone de servicii (supermarket LIDL) reglementate prin PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA SERVICII – CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL.**

- **Potențial de dezvoltare**

Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic al localității se poate aprecia că zona va deveni o zonă de servicii pentru zonele de locuit adiacente.

## **PROPUNERI DE DEZVOLTATE URBANISTICĂ**

### **CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

- **Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.**

Din concluziile studiilor de fundamentare ce justifică reglementările în zona studiată, rezultă oportunitatea intervențiilor de a include zona studiată în circuitul zonelor de servicii.

## PREVEDERI ALE P.U.G.

- Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicație; relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutații ce pot interveni în folosința terenurilor; lucrări majore prevăzute în zonă; dezvoltarea echipării edilitare; protecția mediului etc.

Prin dezvoltarea funcțiunii de servicii in zona studiata se prevede amplificarea colaborarii cu celelalte zone din localitate.

Nu se propun strazi noi si nu este necesar modernizarea celor existente. Calea Sagului este in plin proces de modernizare intre intersectia cu strada Ana ipatescu si bifurcatie Peciu Nou - Sag.

## MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În funcție de prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL în domeniul circulației, precum și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- Organizarea circulației.

În zona studiată nu vor fi prevăzute noi căi de comunicație rutieră.

Accesul pe amplasament va avea latimea de 9,5 m. Aleile interioare vor fi de 7,5 m pentru cele principale de aprovizionare si 7 m cele pentru clienti.

## ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

**Zonele servicii propuse în limita de studiu (UTR RrM1) sunt:**

- o **servicii: 0,7155 ha (100,00%);**

Suprafețe și coeficienți:

- o POT - maxim 40% pentru servicii.
- o CUT - maxim 2,40 pentru servicii.
- o Regim de înălțime:
  - maxim P+2E pentru servicii.
- o Înălțime maximă:
  - H maxim = 15,0 m.
- o S teren: 7.155 mp.
- o Alinierea construcțiilor propuse va fi de:
  - 4 metri de la limita de proprietete de la stradă;
  - 10 metri de la limita de proprietate posterioară a parcelei (fata de partea cea mai departata).
- o Tipul de acoperire:
  - terasă sau șarpantă cu panta minimă 25° și maximă 35°.
- o Capacitati:
  - 1 constructie;
  - 10 angajati;
  - 89 locuri de parcare.

Repartizarea suprafețelor:

- o 2500 mp – construcții servicii;
- o 1155 mp – spații verzi amenajate în incintă;
- o 3500 mp – platforme rutiere, alei și parcaje de incintă.  
7155 mp

#### 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

- **Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.**

Consideram ca intervențiile propuse de firma noastră sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare menționate în PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) SI PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3.

- **Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare.**

Pentru evitarea aglomerării cu construcții în zona studiată se propune ca POT maxim să fie 50% iar CUT maxim să fie 2,4,. De asemenea, frontul la străzile noi propuse să fie retras cu 5 metri de la limita de proprietate.

- **Priorități de intervenție.**

Prin reglementarea situațiilor juridice a terenurilor, ca urmare a unificărilor și dezmembrărilor ce vor surveni în urma operațiunilor de sistematizare a zonei studiate, vor rezulta următoarele parcele:

**(UTR –RrM1) - Zona cu parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării:**

(a) Parcela 1 - servicii;

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.**

Apreciam propunerile avansate ca fiind în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Timisoara.

**Utilizând logica coroborării elementelor componente ale vieții urbane și a deducerii implicațiilor lanțului decizional, concluzionăm ca prin acest P.U.Z. se certifică următoarele:**

- o Zona studiată se dezvoltă în direcția unor funcțiuni de servicii pentru zona de locuințe adiacentă;
- o Obiectivele propuse, prin activitatea lor, se includ în gama de funcțiuni privind dezvoltarea zonei studiate.
- o Zona studiată va fi sistematizată prin prevederea unor cai de acces rutier care să corespundă intereselor beneficiarului dar și de dezvoltare a zonei studiate în relație cu zonele învecinate;

Întocmit,  
arh. HENT Sorin

