

FOAIE DE CAPAT

TITLUL P.U.Z.:	CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL
NUMAR PROIECT:	2321.09.1
DATA ELABORARE:	APRILIE 2019
BENEFICIAR:	SC LIDL ROMANIA SCS

LISTA DE SEMNATURI

Firma/ Specialitate /Nume	Parafa/Semnatura
<p>S.C. SUBCONTROL S.R.L.</p> <p>Proiectant general</p> <p>Jur. Ruxandra Badescu</p>	
<p>S.C. PLANCONTROL S.R.L.</p> <p>Proiectant urbanism/arhitectura</p> <p>Arh. Dipl. Radu D. Radoslav</p> <p>Arh. Dipl. Oana Josan</p>	

BORDEROU GENERAL

1 PARTER SCRISA

- 1.1 MEMORIU DE PREZENTARE
- 1.2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
- 1.3 AVIZ PRELABIL DE OPORTUNITATE NR. 74/10.12.2018

2 PARTE DESENATA

- 2.1 INCADRARE IN TERITORIU, INCADRARE IN P.U.G..... U 01
- 2.2 ANALIZA SITUATIE EXISTENTA CVARTAL..... U 02
- 2.3 ANALIZA SITUATIE EXISTENTA U 03
- 2.4 REGLEMENTARI URBANISTICE CVARTAL..... U 04
- 2.5 REGLEMENTARI URBANISTICE..... U 05
- 2.6 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA CVARTAL..... U 06
- 2.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA U 07
- 2.8 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA..... U 08
- 2.9 MOBILARE URBANISTICA..... U 09

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 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 PUZ.....	8
1.2.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ.....	8
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. 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 studiata:	12
2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:	12
2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit:	12

2.5.4.	Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine:	12
2.5.5.	Asigurarea cu spatii verzi:	12
2.6.	ECHIPARE EDILITARA	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	14
3.4.	MODERNIZAREA CIRCULATIEI	14
3.5.	ZONIFICAREA FUNCTIONALA- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	15
3.5.1.	Elemente de tema, functionalitate, amplasare	15
3.5.2.	Bilant teritorial	16
3.5.3.	Regim maxim de inaltime	16
3.6.	DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE	16
3.6.1.	Lucrari necesare pentru asigurarea necesarului de apa potabila:	16
3.6.2.	Canalizare menajera si pluviala	18
3.6.3.	Alimentare cu energie electrica: asigurarea necesarului de consum electric;	20
3.6.4.	Telecomunicatii	21
3.6.5.	Alimentare cu gaze naturale	21
3.7.	PROTECTIA MEDIULUI	21
3.7.1.	Diminuarea pana la eliminarea a surselor de poluare	21
3.7.2.	Prevenirea producerii riscurilor naturale	21
3.7.3.	Epurarea preepurarea apelor uzate	22
3.7.4.	Depozitarea controlata a deseurilor	22
3.7.5.	Organizarea sistemelor de spatii verzi	22
3.7.6.	Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate	22

3.7.7. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana	22
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	22
3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publica	22
3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona, conform Legii 213/1998	23
3.8.3. Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse	23
4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE	23

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării _____ CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL
Nr. Proiect _____ 2321.09.1
Faza _____ P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)
Beneficiar _____ SC LIDL ROMANIA SCS
Proiectant general _____ SC Subcontrol SRL
Proiectant specialitate urbanism: _____ SC Plancontrol SRL
Data elaborării _____ Aprilie 2018

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. Solicitari ale temei-program

Documentatia Plan Urbanistic Zonal: „Construire supermarket Lidl”, judetul Timis, Municipiul Timisoara, strada Garii, nr.1, in intravilan, C.F. 445752, C.F. 428156, C.F. 427996, 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 strada Garii.

Terenul zonei studiate, fabrica Elba, are o suprafata totala de 63.409,00mp, din care SC Lidl Romania SCS doreste dezmembrarea si achizitionarea unei suprafete de 9.875,00mp.

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

- CF 445752, nr. cad. 445752, intravilan – 59.987mp; proprietar SC ELBA SA;
- CF 428156, nr. cad. 428156, intravilan – 1.823,00mp; proprietar SC ELBA SA;
- CF 427996, nr. cad. 427996, intravilan – 1.599,00mp; proprietar SC ELBA SA.

Parcelele afectate de viitoarea investitie Lidl sunt: 428156, 427996, 445752.

Proprietarul parcelelor a 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 studiate

Zona studiate este amplasata in intravilanul Municipiul Timisoara, delimitata de str. Garii si Splaiul Nicolae Titulescu.

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 3, 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.**

1.1.1. 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 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)"

1.2.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

S-a obtinut:

- Certificatul de Urbanism nr. 3494/23.08.2018;
- Aviz de Oportunitate nr. 74/10.12.2018;

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

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

Terenul fostei fabrici ELBA este inclus in UTR 3- zona unitati industriale.

Fabrica a luat fiinta in 1921, functionand initial ca fabrica de componente pentru corpuri de iluminat si baterii, sub numele de "Uzinele DURA". Dupa 1948 fabrica a fost nationalizata si a devenit parte a grupului Electrobanat, producand mai departe elemente de iluminat, faruri si lampi auto.

Acum cativa ani, fabrica si-a mutat productia in Parcul Industrial Freidorf, iar in 2017 a inceput demolarea cladirilor 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

Zona are caracter mixt, predominant locuire si servicii, cai de comunicare feroviata (Gara de Nord) si in mica masura gospodarie comunală, institutii publice si servicii.

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 ELBA, cu acces atat din strada Garii.

Terenul zonei studiate – fabrica ELBA, are o suprafata totala de 63.409,00 mp, din care SC LIDL ROMANIA SCS doreste dezmembrarea si achizitionarea unei suprafete de 9.875,00mp.

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

- la nord - Str. Garii / Gara de Nord
- la sud - Sp. Nicolae Titulescu/Canalul Bega
- la est - Bdul General Ion Dragalina
- la vest - Str. Gheorghe Pop de Basesti

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 CERCETARII 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, albiu 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 $T_c = 0,70$ 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

Strada Garii este o strada de categoria a II-a, avand doua banzi de circulatie pe sens, cu o latime a benzii de circulatie de 3.50 m.

Strada Dimitrie Bolintineanu este o strada privata care va deveni in totalitate drum public.

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/P+2E, si locuire colectiva in ansambluri de blocuri cu regim de inaltime predominant P+8E.

2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Nu este cazul.

2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit:

Nu este cazul.

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

Zona studiata are asigurate servicii conexe functiunii de servicii.

2.5.5. Asigurarea cu spatii verzi:

Nu exista spatii verzi in acceptiunea urbana a cuvintului pe suprafata de teren de 63.409,00 mp, conf. CF 445752, CF428156, CF 427996.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Lucrari de apa - canal existente

Pe str. Dimitrie Bolintineanu functioneaza un sistem centralizat de alimentare cu apa potabila si un sistem unitar centralizat de canalizare, ca parte a sistemului de distributie apa potabila si canalizare al municipiului Timisoara pentru care operatorul autorizat AQUATIM S.A. asigura serviciile de exploatare si intretinere.

Conform avizului de amplasament nr. 20529/28.09.2018 emis de AQUATIM Timisoara, pe strada Garii exista o retea de alimentare cu apa D=125 mm si o retea de canalizare menajera D=50/75 mm. Fabrica Elba, pe a carei amplasament se doreste construirea supermarketului Lidl, a fost deservita de la reseaua publica de alimentare cu apa prin doua bransamente de apa D=80 mm, iar evacuarea apelor uzate in reseaua stradala s-a realizat prin doua racorduri de canalizare menajera D=50/75 mm si D=200 mm.

Rețele de energie electrica existente

In conformitate cu avizul de amplasament nr.236545342/08.10.2018, emis de catre ENEL DISTRIBUTIE BANAT, pe strada Garii exista in prezent rețele electrice de 20 kV si 0,4 kV, in functiune, pozate subteran. De asemenea in incinta fostei fabrici ELBA, exista un post electric de transformare 20/0,4 kV, in curs de dezafectare.

Telefonizare si telecomunicatii

In zona exista rețele de telefonizare si telecomunicatii, dar acestea nu afecteaza amplasamentul.

Rețea de televiziune in cablu

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadru natural-cadrul construit

Terenul studiat a avut o vreme indelungata folosinta industriala si de depozitare. Activitatea de productie a fost relocata, terenul fiind liber de constructii.

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 rețea de canalizare centralizata, respectiv rețea 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. 3494/23.08.18 a fost obtinut in baza H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 131/2017 – Zona unitati industriale, zona cu interdictie definitiva de construire, partial zona de protectie a monumentelor istorice, partial zona de protectie CFR.

S-a obtinut Avizul de Oportunitate nr. 74/10.12.2018 prin care au fost stabiliti indicii urbanistici si conditiile de amplasare a constructiei 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 3, 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

Conform Avizului de oportunitate cu nr. 74 din 10.12.2018 se va prevedea realizarea unei strazi publice cu profil stradal de 24 m pe terenul fostei fabrici ELBA, care va face legatura

intre str. Garii si splaiul Nicolae Titulescu, strada din care va fi amenajat accesul rutier la magazinul LIDL propus spre realizare.

Strada propusa spre realizare (str. Bolitineanu) va avea o latime a carosabilului de 7,00 m cu doua benzi de circulatie (o banda pentru fiecare sens), ce vor fi incadrate de zone verzi 2x3,00 m, piste ciclisti 2x3,00 m si trotuare pietonale 2x2,50 m.

Se vor amenaja 2 accese pentru intrare si iesire in/ din incinta obiectivul studiat „supermarket LIDL”, cu o latimea a ambelor accese de minim 9,00 m, ce vor fi racordat la marginea carosabilului strazii cu o curba tip arc de cerc cu raza R = 12,00 m.

In incinta obiectivul studiat „supermarket LIDL”, vor fi amenajate 60 locuri de parcare pentru autoturisme.

Pentru siguranta circulatiei rutiere s-au prevazut montarea de indicatoare rutiere si realizarea de marcaje rutiere in conformitate cu SR 1848/2011 si SR 1848-7/2015, codul rutier si standardele aferente in vigoare. Marcajele rutiere vor fi realizate cu vopsea alba antiderapanta. Vor fi realizate marcaje rutiere longitudinale pentru separarea benzilor de circulatie, pentru demarcarea locurilor de parcare si marcaje pentru semnalizare trecere pentru pietoni si a trecerilor pentru biciclisti.

Toate indicatoarele rutiere si marcajele rutiere se vor amplasa in conformitate cu planul de situatie si cu cerintele standardelor in vigoare.

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 inciinta 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 9.875,00mp, a unui supermarket, cu regim de inaltime maxim P+1E. Teren ce va intra in proprietatea 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

Nr. C.F. / Nr. CAD	Proprietar	Suprafata (mp)
CF 445752, nr. cad. 445752	SC ELBA SA	59.987,00
CF 428156, nr. cad. 428156	SC ELBA SA	1.823,00
CF 427996, nr. cad. 427996	SC ELBA SA	1.599,00

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPU SA	
	MP	%	MP	%
ZONA CONSTRUITA	0,00	0,00	2.235,00	23,00
PLATFORME/ACCESE/PARCARI	0,00	0,00	5.665,00	57,00
ZONE VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	1.975,00	20,00
TOTAL	9.875,00	100,00	9.875,00	100,00

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	MAX. 35%
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	MAX. 0,6

3.5.3. Regim maxim de inaltime

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

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Lucrari necesare pentru asigurarea necesarului de apa potabila:

Extindere retea de apa pe str. D. Bolintineanu

Pentru alimentarea cu apa a supermarketului Lidl de pe str. Garii, nr.1 si a consumatorilor din perspectiva, se propune extinderea retelei de alimentare cu apa pe str. Dimitrie Bolintineanu cu conducte din PEHD De 125 mm, L=130 m. Pe retea de apa propusa se va monta un camin de vane echipat cu o vana de inchidere D=125 mm si 3 hidranti de incendiu supraterani Dn80 amplasati astfel incat distantele dintre ei sa nu depaseasca 100 m.

Extinderea retelei de apa va fi amplasata in zona verde, respectandu-se conditiile de amplasare conform SR 8591-97. Adancimea medie de pozare a conductelor va fi de 1,0 m respectandu-se adancimea minima de inghet de 0,80 m (conform STAS 6051-77). Imbinarea tuburilor de polietilena se face prin sudura cap la cap cu aparat de sudura specific tevilor din PEHD.

Bransament apa pentru supermarket LIDL

Bransamentul de apa constituie ansamblul de lucrari (legaturi) intre punctul de bransare cu retea de apa existenta si locul de intrare al apei in instalatia interioara.

Debitul necesar pentru alimentarea cu apa a instalatiei interioare de apa rece si a instalatiei pentru hidrantii interiori si exteriori de la obiectivul in discutie este 2.3 l/s.

Evidenta consumului de apa se va face cu ajutorul unui contor cu citire la distanta Dn 40 mm, clasa de precizie "C", Qn 10mc/h, prevazut in amonte si aval cu cate un robinet de trecere cu sfera $\varnothing=2''$ montate in caminul de apometru.

Bransamentul se va executa din conducta de PEHD PE 100 PN 10 SDR 17 De 63 mm, fiind montata ingropat in pamant sub adancimea de inghet si racordata la retea propusa pe str. Dimitrie Bolintineanu. Lungimea bransamentului de apa propus este L= 9.00 m.

Caminul cu apometru propus se va executa in interiorul incintei beneficiarului, la limita de proprietate, el urmand sa asigure intretinera acestuia in bune conditii. Caminul se va realiza din beton si se va acoperi cu o placa din beton armat si capac de vizitare din fonta.

Dupa saparea transeii pentru pozarea conductelor, cu pereti verticali cu sprijiniri (daca este cazul) se va realiza obligatoriu un pat de nisip in grosime de min. 10 cm. Dupa pozarea conductei, spatiile libere ramase intre tub si peretele santului respectiv deasupra tubului pe o inaltime de min. 30 cm peste generatoarea tubului se vor umple cu nisip.

Deasupra stratului superior de nisip, se va adauga material fin provenit din saptatura sau din gropi de imprumut, in straturi tasate de cca. 30 cm grosime.

Pentru o umplere ulterioara a santului se poate folosi material de recuperare. Acesta trebuie sa fie bine compactat, excluzandu-se astfel materialele imbibate cu apa, argile uscate, etc.

Dupa pozarea si realizarea unei spalari prealabile a conductelor se va trece la efectuarea probei de presiune.

Pentru protectia conductei de bransament, pe intregul traseu, peste stratul final de nisip se prevede o banda de avertizare cu fir de detectie care in caz de interventii asigura localizarea conductei.

La executarea bransamentului de apa pentru imobilul de mai sus se vor avea in vedere toate gospodariile subterane existente pe planurile de situatie emise de detinatorii de utilitati din zona.

In cazul descoperirii in timpul executiei a unei gospodarii subterane nesemnlate pe planurile de situatie, se va anunta imediat detinatorul acesteia.

Instalatia exterioara de distributie apa potabila din incinta face legatura intre caminul de bransament apa si instalatia de apa rece interioara proiectata in spatiul tehnic. Aceasta instalatie se va realiza din conducte de PEHD PE100 PN10 SDR17 De 63 mm, pozate subteran.

Conductele propuse se vor executa din materiale moderne PEHD, PE100, PN10 cu durata mare de exploatare care respecta normativele in vigoare. Astfel pierderile de apa din sistem vor fi mult diminuate, iar cheltuielile de intretinere si exploatare vor fi mult reduse prin limitarea posibilitatilor aparitiei avariilor. Sapaturile se vor realiza in transee cu pereti verticali, mecanizat si manual. Conductele de apa se vor poza pe un strat de nisip de 10cm grosime

(conform STAS 4163-3-96) si vor fi acoperite cu un strat de nisip de 30 cm de la generatoarea superioara a conductelor si cu banda de avertizare. Pe toata lungimea retelei se va monta fir de detectie.

Epuismentele din santuri se vor face cu pompe. Se vor respecta regulile de circulatie, fiind semnalizate corespunzator zonele de lucru atat ziua cat si noaptea.

Prin lucrarile de probe, teste si rodaje, executantul lucrarii verifica si certifica calitatea lucrarilor si operatiunilor, respectand conditiile impuse de proiect, referitor la parametri functionali la care trebuie sa functioneze obiectivul. Vor fi verificate prin probe:

- etanseitatea si rezistenta la presiune a conductelor
- calitatea si rezistenta imbinarilor (sudate sau cu suruburi)

Dupa terminarea tuturor lucrarilor, structurile stradale se vor aduce la starea initiala. In locurile unde structura stradala e din beton sau asfalt, umpluturile se realizeaza cu balast compactat si la suprafata se va turna stratul rutier din beton sau asfalt cu respectare stricta a tehnologiilor specifice, refacerea in straturi a fundatiei si imbracamintii a carosabilului. Gradul de compactare a umpluturii va fi cel cuprins in caietul de sarcini specific. In zona verde umpluturile se vor realiza cu pamantul scos din sapaturi.

3.6.2. Canalizare menajera si pluviala

Extindere retea canalizare pe str. N. Titulescu

Pentru evacuarea debitelor de apa uzata si apa pluviala de la supermarketul Lidl de pe str. Garii, nr.1 si de la consumatorii din perspectiva, se propune extinderea retelei de canalizare in sistem unitar pe str. Dimitrie Bolintineanu cu conducte din PVC-KG D=400 mm, L=135 m. Pe retea de canalizare propusa se vor monta camine de vizitare care vor prelua si debitele de apa pluviala provenite de la gurile de scurgere stradale.

Extinderea retelei va fi amplasata in axul drumului carosabil nou amenajat.

Racord canalizare menajera si pluviala pentru supermarket LIDL

Racordul de canalizare ape uzate (menajera si pluviala) constituie ansamblul de lucrari (legatura) intre locul de iesire al apei uzate din instalatia interioara si punctul de intersectie cu canalul public. Debitul de ape uzate menajere evacuat prin racordul propus este de 7.8 l/s ($Q_{menajer}=3.3$ l/s, $Q_{pluvial}=4.5$ l/s).

Evacuarea apelor menajere provenite de la instalatiile obiectivului in discutie, cat si evacuarea apelor meteorice, se propune sa se realizeze gravitational in extinderea de retea de pe str. Dimitrie Bolintineanu.

Apele pluviale conventional curate provenite de pe acoperisurile imobilului vor fi descacate in bazinul de retentie, respectiv apele pluviale cu hidrocarburi, colectate de pe suprafetele carosabile, vor fi descacate printr-un separator de hidrocarburi in acelasi bazin de retentie. Deversarea apelor pluviale in retea de canalizare existenta se va realiza controlat, la 45 de minute dupa incetarea ploii.

Racordul de canalizare menajera propus se va realiza din tuburi de PVC-KG (SN4), D=200 mm, L=13,00 m cu panta proiectata $i=2$ %.

Racordul de canalizare va fi pozat sub adancimea minima de inghet conform STAS 6054/77. Conductele din PVC se vor poza pe un strat de nisip de 10 cm grosime sub conducta. Sapaturile efectuate se vor sprijini conform normelor in vigoare.

Pentru protectia conductei de racord, pe intregul traseu, peste stratul final de nisip se prevede o banda de avertizare cu fir de detectie care in caz de interventii asigura localizarea conductei.

Instalatia exterioara de canalizare menajera din incinta.

Aceasta instalatie se va realiza din conducte de PVC SN4 Dn 110 mm, Dn 160 mm.

Apele uzate urbane colectate/evacuate trebuie sa satisfaca cerintele prevazute de NTPA 011/2002 si NTPA 001/2005.

Conductele propuse se vor executa din materiale moderne PVC-KG cu durata mare de exploatare care respecta normativele in vigoare. Astfel pierderile de apa din sistem vor fi mult diminuate (evitarea evite atat infiltratiile de ape subterane, cat si exfiltratiile de ape uzate, in acviferele subterane), iar cheltuielile de intretinere si exploatare vor fi mult reduse prin limitarea posibilitatilor aparitiei avariilor.

Instalatia interioara de canalizare menajera se realizeaza gravitacional inchis, va fi pozata sub adancimea minima de inghet conform STAS 6054/77 si va avea o panta care sa asigure o functionare optima a sistemului de canalizare, astfel incat sa asigure o viteza de autocuratare a canalului. Din motive tehnico-economice nu se poate realiza o panta suficient de mare pentru asigurarea vitezei de autocuratare (0,7 m/s), astfel se prevad spalari periodice in timpul exploatarei.

Imbinarea tuburilor de PVC se va face cu mufa si garnitura. Conductele din PVC se vor poza pe un strat de nisip de 10 cm grosime sub conducta.

Pentru asigurarea unei exploatarei corespunzatoare, reseaua de canalizare va fi prevazuta cu camine de vizitare, amplasate din maxim 50 in 50 ml conform STAS 3051 – 91, dotate cu capace carosabile. Caminele de vizitare permit accesul la canale in scopul supravegherii si intretinerii acestora, pentru curatirea si evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ si calitativ al apelor, avand dimensiuni care sa permita accesul utilajelor specifice.

Sapaturile efectuate se vor sprijini conform normelor in vigoare, mai ales pe drumurile unde trec masini cu tonaj mare. Epuismentele din santuri se vor face cu pompe.

Se vor respecta regulile de circulatie, fiind semnalizate corespunzator zonele de lucru atat ziua cat si noaptea.

Prin lucrarile de probe, teste si rodaje, executantul lucrarii verifica si certifica calitatea lucrarilor si operatiunilor, respectand conditiile impuse de proiect, referitor la parametri functionali la care trebuie sa functioneze obiectivul. Vor fi verificate prin probe:

- etanseitatea si rezistenta la presiune a conductelor
- calitatea

Dupa terminarea tuturor lucrarilor structurile stradale se vor aduce la starea initiala. In locurile unde structura stradala e din beton sau asfalt, umpluturile se realizeaza cu balast compactat si la suprafata se va turna stratul rutier din beton sau asfalt cu respectare stricta a

tehnologiilor specifice, refacerea in straturi a fundatiei si imbracamintii a carosabilului. Gradul de compactare a umpluturii va fi cel cuprins in caietul de sarcini specific. In zona verde umpluturile se vor realiza cu pamantul scos din sapaturi.

Instalatia exterioara de canalizare pluviala din incinta se propune din conducte de PVC SN4 Dn 160 mm, PVC SN4 Dn 200 mm, PVC SN4 Dn 250 mm, PVC SN4 Dn 315 mm, PVC SN4 Dn 400 mm.

Apele pluviale provenite de pe acoperisul cladirii supermarketului, de pe platforma carosabila din incinta si de pe parcuri se propune sa fie preluate si canalizate in sistem separativ. Apele pluviale provenite de pe acoperis vor fi evacuate direct in bazinul de retentie pentru apele pluviale, iar cele de pe platforma carosabila si de pe parcarile din incinta, inainte sa ajunga in bazinul de retentie pentru apele pluviale, vor fi colectate in separatorul de hidrocarburi propus cu urmatoorii parametrii tehnici:

- debit nominal: 60 l/s
- capacitate decantor namol: 6500 litri
- capacitate totala: 9135 litri
- capacitate depozitare lichide usoare: 1410 litri
- bazin: beton armat prefabricat clasa C 35/45
- dimensiuni bazin (\varnothing x H): (2540 x 2700) mm
- are in componenta instalatiei filtre de coalescenta
- obturator automat calibrat la 0.9 g/cm³
- racord de prelevare probe
- clasa de incarcare: D 400 kN
- greutate totala: 9,83 to
- diametru standard racorduri: 315 mm
- guri de vizitare: 2 buc
- calitate efluent: 5 mg/l produs petrolier, conform NTPA 001/2005
- separatorul este certificat conform EN 858

Debitele stocate in bazinul de retentie vor fi evacuate controlat in reseaua de canalizare propusa pe str. Dimitrie Bolintineanu, prin racordul de canalizare propus.

Bazinul de retentie propus, cu volumul util $V_u=125\text{mc}$, realizat din otel ondulat, $\varnothing 2.40$ m, L=26 m, va fi echipat cu pompe submersibile 1A+1R pentru descarcarea apelor pluviale in canalizarea din incinta, care la randul ei descarca in canalizarea stradala.

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

Proiectul de specialitate retele electrice, propune echiparea zonei studiate cu retele de 20 kV si 0,4 kV, care sa fie racordate la sistemul public de distributie energie electrica, existent pe str. Garii.

In vederea amplasarii magazinului LIDL si a realizarii amenajarilor stabilite prin PUZ, se propune dezafectarea postului de transformare 20/0,4 kV existent in incinta, cat si a tronsoanelor de retele electrice, existente in incinta proprietatii.

Pentru asigurarea continuitatii in alimentarea cu energie electrica a consumatorilor racordati la postul de transformare care se dezafecteaza, se propune realizarea unui nou post electric de transformare 20/0,4 kV, amplasat in afara zonei studiate. Postul de transformare va avea capacitatea de alimentare a consumatorilor existenti si a consumatorilor de perspectiva din zona studiata.

Rețelele electrice de 20 kV si 0,4 kV existente se vor reintregi cu cabluri subterane, amplasate pe domeniul public in zona trotuarului existent si se vor racorda la noul post de transformare.

Pentru alimentarea cu energie electrica a magazinului LIDL, s-au propus urmatoarele lucrari:

- Realizarea unui post de transformare 20/0,4 kV amplasat in incinta magazinului, la limita de proprietate. Postul de transformare va fi echipat cu contor pentru masurarea energiei electrice consumate;
- Realizarea unui racord de 20 kV, din rețeaua electrica amplasata pe strada Garii;
- Realizarea coloanei de 0,4 kV de la postul de transformare, la tabloul general din cladirea magazinului;

3.6.4. Telecomunicatii

Obiectivul se va racorda la rețelele 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).

3.6.5. Alimentare cu gaze naturale

Investitia nu se va racorda la rețeaua 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. Epurarea preepurarea apelor uzate

Canalizarea apelor uzate menajere va fi realizata in sistem centralizat.

Pentru preluarea apelor uzate menajere provenite de la parcelele edificate in prezentul P.U.Z. se propune un canal stradal care va prelua strict numai apele uzate menajere, apele pluviale vor fi preluate separat.

Canalizarea zonei se realizeaza cu tuburi PVC. Canalul se amplaseaza in axul strazilor.

Canalizarea stradala functioneaza in sistem gravitational.

Pe canalizarea stradala se monteaza camine de vizitare, distanta dintre acestea nu va depasi 60m.

3.7.4. 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.

3.7.5. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se preved zone verzi in interiorul parcelelor in procent de 20%, conform dispozitiilor din HCJ Timis 115/2008.

3.7.6. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

3.7.7. 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

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza pe terenurile ce vor fi in domeniul public al primariei. In acest sens sunt prevazute terenuri in vederea amenajarii unei strazi noi, strada Dimitrie Bolintineanu si a intersectiilor rezultate, cu strada Garii si Splaiul Nicolae Titulescu.

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

Terenul va ramane in proprietate private. Nu vor exista schimburi sau concesionari 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 Comunei Giarmata, in curs de actualizare;
- 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 Giarmata odata cu refacerea acestuia.

Intocmit:

Dipl. Arh. Oana Josan