



Proiect număr: 45/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Nicolae Andreescu  
Beneficiar: **S.C. LIDL ROMANIA S.C.S**  
Titlu proiect: **PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE  
PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI  
FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE,  
ORGANIZARE DE SANTIER**

**PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE  
PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE  
TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE  
ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER**

str. Nicolae Andreescu



Proiect număr: 45/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Nicolae Andreescu  
Beneficiar: **S.C. LIDL ROMANIA S.C.S**  
Titlu proiect: **PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE  
PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI  
FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE,  
ORGANIZARE DE SANTIER**

## FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect : **PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE  
LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI  
PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA,  
AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE  
PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER**

Nr. proiect : **45/2019**

Faza : **ETAPA 1**

Beneficiar : **SC. LIDL ROMANIA SCS**  
CUI : 6203055  
Str. Nicolae Andreescu, Timișoara

Amplasament : jud.Timis, mun.Timisoara, str.Nicolae Andreescu,  
CF 447321, NR.TOP 447321, CF 447320, NR.TOP  
447320, CF 447319, NR.TOP 447319, CF 447318,  
NR.TOP 447318, CF 447317, NR.TOP 447317;

Proiectant general : **S.C. LEVANT PROJECT S.R.L.**  
arh. MIRON SUTEU

Proiectant specialitate: arh. CARMEN FALNITA

Data elaborării : Aprilie 2019



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 45/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Nicolae Andreescu

Beneficiar: **S.C. LIDL ROMANIA S.C.S**

Titlu proiect: **PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER**

## FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general : **S.C. LEVANT PROJECT S.R.L.**  
arh. MIRON SUTEU

Proiectant specialitate : arh. CARMEN FALNITA



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 45/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Nicolae Andreescu

Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S

Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

## BORDEROU GENERAL

### A. PIESE SCRISE

Foai de capat  
Lista de responsabilități  
Borderou general

#### **Memoriu general**

#### **1. Introducere**

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse de documentare

#### **2. Stadiul actual al dezvoltarii**

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrare in localitate
- 2.3. Vecinatati si limite
- 2.4. Situati juridica a terenului
- 2.5. Elemente ale cadrului natural
- 2.6. Circulatia
- 2.7. Ocuparea terenurilor
- 2.8. Echiparea tehnico edilitara
- 2.9. Probleme de mediu
- 2.10. Optiuni ale populatiei

#### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistica**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG, inscrierea in programele PUG
- 3.3. Modernizarea circulatiei
- 3.4. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.5. Protectia mediului

#### **4. Concluzii**

Anexe : Certificat de urbanism nr.918/20.03.2019  
Plan de situatie – anexa la C.U.

#### **Regulament local de urbanism (R.L.U.)**



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 45/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Nicolae Andreescu

Beneficiar: **S.C. LIDL ROMANIA S.C.S**

Titlu proiect: **PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER**

## B. PIESE DESENATE

### **TOPOGRAFIE**

1. Ridicare topo vizata OCPI

### **ARHITECTURĂ**

- |                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| 1. PLAN INCADRARE                | pl. nr. A01 |
| 2. PLAN SITUATIE EXISTENT        | pl. nr. A02 |
| 3. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE | pl. nr. A03 |
| 4. PLAN MOBILARE                 | pl. nr. A04 |
| 5. CIRCULATIA TERENURILOR        | pl. nr. A05 |
| 6. RANDARI VOLUMETRICE           | pl. nr. A06 |
| 7. STUDIU CVARTAL                | pl. nr. A07 |
| 8. CIRCULATII                    | pl. nr. A08 |
| 9. PUZ-uri APROBATE IN ZONA      | pl. nr. A09 |

Întocmit,  
arh.MIRON SUTEU



Proiect număr: 45/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Nicolae Andreescu  
Beneficiar: **S.C. LIDL ROMANIA S.C.S**  
Titlu proiect: **PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER**

LEVANT PROJECT

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect : **PUZ –CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER**

Nr. proiect : **45/2019**

Faza : **Etapa 1**

Beneficiar : **SC.LIDL ROMANIA SCS**  
CUI : 15300120  
Str. Industriilor, nr. 9, sat Chiajna, jud. Ilfov

Amplasament : jud.Timis, mun.Timisoara, str.Nicolae Andreescu  
CF 447321, NR.TOP 447321, CF 447320, NR.TOP 447320, CF 447319, NR.TOP 447319, CF 447318, NR.TOP 447318, CF 447317, NR.TOP 447317;

Proiectant general : **S.C. LEVANT PROJECT S.R.L.**  
arh. MIRON SUTEU

Proiectant specialitate: arh. CARMEN FALNITA

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentatie in faza **Etapa 1 – PUZ**, s-a elaborat la comanda initiatorului **SC. LIDL ROMANIA SCS** in vederea reglementarii modului de realizare a unui magazin de tip supermarket pe amplasamentul din Timisoara, str Nicolae Andreescu.

Stabilirea conditiilor de sistematizare urbane sunt necesare in vederea autorizarii obiectivelor viitoare de investitie: construire magazin de tip supermarket, amenajare locuri de parcare in incinta, amplasarea panouri publicitare pe teren proprietate privata si pe fatada, amplasare totem, amenajare accese, imprejmuire proprietate si organizare de santier, etc. In vederea obtinerii avizului de oportunitate s-a emis Certificatul de Urbanism nr.918 din 20.03.2019.



Proiect număr: 45/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Nicolae Andreescu  
Beneficiar: **S.C. LIDL ROMANIA S.C.S**  
Titlu proiect: **PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER**

## LEVANT PROJECT

Zona care face obiectul prezentei documentatii este amplasata in intravilanul mun. Timisoara, in partea de sud-vest, in cartierul Freidorf, terenul studiat avand o suprafata de 9304mp, identificat prin **CF 447321** (2182 mp), NR.TOP 447321, **CF 447320** (2179 mp), NR.TOP 447320, **CF 447319** (2178 mp), NR.TOP 447319, **CF 447318** (300), NR.TOP 447318, **CF 447317** (2465 mp), NR.TOP 447317, in proprietatea S.C. LOMAS SERV S.R.L., intabulare, drept de proprietate, dobandit prin conevntie, cota 1/1.

Folosinta actuala – teren arabil intravilan.

### 1.3. Surse de documentare

Pentru intocmirea documentatiei au fost luate in considerare urmatoarele:

- date conținute în piesele scrise și desenate ale Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara:
- PUZ aprobat prin HCL nr. 458/13.09. 2018;
- Ridicare topografică efectuată în zonă;
- Studiu geotehnic intocmit la cererea beneficiarului;
- Raportul de evaluare arheologica de teren Timisoara-Freidorf.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Evolutia zonei

Studierea țesutului urban existent în zonă face posibilă observația potrivit căreia zona a evoluat dominată de locuințe individuale, cu precădere la nivel P în etapa inițială, in partea vestică. Ulterior, în perioada dezvoltărilor din anii regimului comunist, în zonă au început a se dezvolta unități de locuințe în regim de înălțime P+M, P+E. In partea estică a zonei s-au dezvoltat unitati industriale, in special de-al lungul cail Sagului.

Proiectul propus vine in spijinul valorificarii zonei prin reglementarea de zona comerciala.

### 2.2. Incadrare in localitate

Terenul aflat in studiu se situeaza la limita intravilanului, in partea sud-vestica a municipiului Timisoara, în apropierea arterei majore de circulatie auto, Calea Sagului, in cartierul Freidorf.

Suprafața totală cuprinsă între limitele cadastrale este de 9304mp, fiind înșrisă în **CF 447321** (2182 mp), NR.TOP 447321, **CF 447320** (2179 mp), NR.TOP 447320, **CF 447319** (2178 mp), NR.TOP 447319, **CF 447318** (300), NR.TOP 447318, **CF 447317** (2465 mp), NR.TOP 447317, in proprietatea S.C. LOMAS SERV S.R.L. intabulare, drept de proprietate, dobandit prin conventie, cota 1/1 si S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. si S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.

Delimitarea parcelelor si incadrarea terenului studiat este conform planselor anexate in partea desenata.



Proiect număr: 45/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Nicolae Andreescu  
Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S  
Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE  
PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI  
FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE,  
ORGANIZARE DE SANTIER

## LEVANT PROJECT

### 2.3. Vecinatati si limite

Terenul are o formă neregulată și prezintă ca limite definite următoarele:

- **Sud-vest:** teren privat - locuinte;
- **Nord-vest:** Strada Nicolae Andreescu
- **Nord-est:** strada nou propusa
- **Sud-est:** teren privat - neconstruit

Terenul este situat într-o zonă cu funcțiunea predominantă de locuire individuală. Distanța de la limita de proprietate față de cea mai apropiată locuință este de 15,5 m direcția Nord-Vest, la Sud –Vest 15.4 m, Nord-Est 23.58m, conform planșa nr "A01 Plan de încadrare". Intervenția propusă nu afectează locuințele existente.

### 2.4. Situatia juridica a terenului

Terenul studiat se află în proprietatea S.C. LOMAS SERV S.R.L. intabulare, drept de proprietate, dobândit prin convenție, cota 1/1 și S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.

Terenul este liber de construcții și este salubru.

### 2.5. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat în cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

Nu există vegetație (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrată sau protejată și nici canale de desecare.

Terenul este plan (cu diferențe de nivel ne semnificative), având stabilitatea generală asigurată.

### Date generale

Timișoara este așezată în sud-estul Câmpiei Panonice, în zona de divagare a râurilor Timiș și Bega. Privit în ansamblu, relieful zonei Timișoara este de o remarcabilă monotonie, netezimea suprafeței de câmpie nefiind întreruptă decât de albia slab adâncită a râului Bega (realizată artificial, prin canalizare). În detaliu, însă, relieful orașului și al împrejurimilor sale prezintă o serie de particularități locale, exprimate altimetric prin denivelări, totuși modeste, care nu depășesc nicăieri 2–3 m.

Cartierul Freidorf, în care se află terenul studiat prezintă o zonă de câmpie joasă și șes, unde predomină cernoziomurile și solurile aluviale, iar pânza freatică se află la un nivel foarte ridicat, aceasta găsindu-se la o adâncime de circa 3 m.

Între terasamentul căii ferate ce duce spre Cruceni și digul canalului Bega, terenul este și în prezent foarte mlăștinos.

Terenul este plat, cu denivelări minore și este ocupat de o zonă verde neamenajată reprezentată de vegetație spontană.

În prezent nu există spații verzi și nici spații cu plantații de protecție.

### Seismicitatea.

Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț  $T_c = 0,7 \text{ sec.}$ ; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a





Proiect număr: 45/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Nicolae Andreescu  
Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S  
Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE  
PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI  
FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE,  
ORGANIZARE DE SANTIER

## LEVANT PROJECT

terenului  $\beta_0 = 2,50$ ; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare  $a_g=0,20g$ .

Adâncimea de îngheț este de 0,60 – 0,70 m (conform STAS 6054/77).

Din punct de vedere climatic zona se caracterizeaza prin:

temperatura aerului:

- media lunara minima: - 1°C in ianuarie;
- media lunara maxima: + 20 ... 21 °C in iulie - august;
- temperatura minima absoluta: - 35,3 °C;
- temperatura maxima absoluta: + 40,0 °C;
- temperatura medie anuala: + 10,9 °C;

precipitatii:

- media anuala: 631 mm;

vantul: predominant din sectorul vestic - 15%.

## 2.6. Circulatia

Accesul auto pe teren se face de pe drumul asfaltat Str. Nicolae Andreescu, cat si de pe drumul propus prin PUZ-ul aprobat conform HCL 458/13.09.2018 "Dezvoltare zona de locuinte collective cu functini complementare".

## 2.7. Ocuparea terenurilor

### 2.7.1 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

Situl face parte dintr-un cvartal neomogen, cu o ocupare a terenului variabila, functiuni variate, diferite regimuri de inaltime. Functiunea dominanta este cea de locuire.

### 2.7.2 GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

In prezent terenul este liber de constructii.

### 2.7.3 ASIGURAREA CU SPATII VERZI

Terenul studiat nu are spatii verzi amenajate, spatiile libere fiind in prezent teren arabil si se afla intr-o zona cu PUZ aprobat prin HCL nr. 458/13.09.2018. Pentru terenul ce face obiectul prezentei documentatii, se propune asigurarea unui procent de 20% spatiu verde compact din totalul suprafetei terenului.

## 2.8. Echiparea tehnico edilitara

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racordare la reseaua existenta a orasului.

Alimentarea cu energie termica se va realiza prin racordare la reseaua existenta a orasului.

Alimentarea cu apa cat si canalizarea se va realiza prin racordare la retelele existente ale orasului.



Proiect număr: 45/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Nicolae Andreescu  
Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S  
Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE  
PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI  
FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE,  
ORGANIZARE DE SANTIER

## LEVANT PROJECT

Salubritatea se va realiza prin contractarea unor servicii specializate colectare deseuri.

### 2.9. Probleme de mediu

#### **Relația cadrul natural – cadrul construit**

Terenul este ocupat de o zonă verde neamenajată reprezentată de vegetație mica spontană. Se va asigura un balans optim între suprafața ocupată de construcție și suprafața rezervată spațiului verde.

Folosința actuală: terenul este situat în intravilan, în UTR 58, zona mixta, locuire, servicii, industrie.

**Riscuri naturale/antropice:** nu este cazul.

**Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona:** prin realizarea planului nu vor exista riscuri pentru zona.

**Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu au fost identificate monumente istorice, culturale, religioase sau situri arheologice în perimetrul vizat. .**

**Evidențierea potențialului balnear și turistic:** nu e cazul.

### 2.10. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată.

Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

#### **Dezvoltare urbană**

Certificatul de Urbanism nr. 918/20.03.2019 eliberat de Primăria Municipiului Timisoara a fost emis în baza PUZ aprobat prin H.C.L nr.458/2018 - „Dezvoltare zona locuințe colective cu funcțiuni complementare”, str. Nicolae Andreescu – Anton Bacalbasa Timisoara.

#### **3.2. Prevederi ale P.U.G in vigoare**

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, terenul este situat în intravilan, în UTR 58, zona mixta, locuire, servicii, industrie.



Proiect număr: 45/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Nicolae Andreescu  
Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S  
Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE  
PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI  
FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE,  
ORGANIZARE DE SANTIER

## LEVANT PROJECT

### 3.3 Modernizarea circulației

#### Circulație auto, velo

Strada Nicolae Andreescu este asfaltată, făcând astfel posibilă circulația auto.

#### Parcări

Pe parcela vor fi asigurate locuri de parcare suficiente care sa deserveasca personalului si clientilor supermarketului LIDL, a serviciilor de comert si a zonei de servicii pentru supermarket LIDL si va fi gandit accesul camioanelor pentru aprovizionarea supermarketului. Se propune un nr de 108 locuri de parcare, dintre care 3 destinate persoanelor cu dizabilitati si 2 pentru "mama si copilul"

#### Circulația pietonală

Circulația pietonală pe parcela nu este momentan accesibila, ea va fi ulterior amenajata.

### 3.4 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este spatiu comercial – construire supermarket LIDL. Terenul studiat de pe Nicolae Andreescu, face parte din intravilanul Municipiului Timișoara și din teritoriul administrativ al acestuia, având ca proprietar SC LOMAS SERV SRL. Amplasamentul, înregistrat prin CF 447321, NR.TOP 447321, CF 447320, NR.TOP 447320, CF 447319, NR.TOP 447319, CF 447318, NR.TOP 447318, CF 447317, NR.TOP 447317, cu o suprafață de 9304 mp, va fi zonificat astfel:

- zonă alocată spatiului comercial – construire supermarket LIDL + servicii de comert
- zonă de utilități pentru supermarket LIDL
- zonă de utilități pentru zonă-conf PUZ probat
- zonă alocată circulației auto, pietonale și parcajelor
- zonă verde min 20%

## INDICATORI URBANISTICI

### Existent

Suprafata teren studiat (teren arabil intravilan):	<b>9304 mp - 100%</b>
SzS – Dotari servicii conform PUZ aprobat:	2465 mp - 26.50%
SzL – Locuire colectiva si functiuni complementare conform PUZ aprobat:	6539 mp - 70.28%
SzU – Zona utilitati:	300 mp - 3.22%

### Propus

SzS1 - Construire supermarket LIDL propus:	8944 mp - 96.13%
SzU2 - Subzona utilitati propuse 2 pentru LIDL:	60 mp - 0.65%
SzU3 - Subzona utilitati propuse 1 conf PUZ aprobat:	300 mp - 3.22%

**SzS – Construire supermarket LIDL + construire servicii comert(1) – conform planșa nr A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE**



Proiect număr: 45/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Nicolae Andreescu  
Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S  
Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE  
PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI  
FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE,  
ORGANIZARE DE SANTIER

## LEVANT PROJECT

**POT max :** 35%  
**CUT max :** 0,35  
**Regim max de inaltime :** P – parter inalt  
**Inaltimea max la coama:** 10 m  
**Inaltimea max la cornisa:** 8 m  
**Sverde:** min. 1800.8 mp – 20%

### Retrageri zona implant:

- latura NV cu acces str. Nicolae Andreescu : **0.00 m**
- latura NE cu acces de pe PPT1: **3.00 m**
- latura SE **3.00m**
- latura SV H/2 - min **4.00m**

## SzU2 – Subzona utilitati propuse (2) - Conform planșa nr A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - pentru Supermarket LIDL

**POT max :** 50%  
**CUT max :** 0.5  
**Regim max de inaltime :** P  
**Inaltimea max la coama= inaltimea max la cornisa:** 6 m

## SzU3 – Subzona utilitati propuse (3) – Conform planșa nr A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE-pentru zona, conf. PUZ aprobat prin HCL 458/13.09.2018,

**POT max :** 50%  
**CUT max :** 0.5  
**Regim max de inaltime :** P  
**Inaltimea max la coama= inaltimea max la cornisa:** 6 m

## SzS Construire supermarket LIDL + construire servicii comert (1)

- Spatiu comercial
- Parcaje la sol pentru deservirea supermarket-ului LIDL, a serviciilor de comert si a subzonei de utilitati propusa pentru supermarket LIDL
- Spatii verzi
- Constructii pentru echiparea tehnico – edilitara a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele de utilități, amenajari si constructii necesare realizarii utilitatilor, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră etc.
- Imprejmuiri
- Platforme colectare deseuri menajere
- In zona verde se permite amplasarea de mijloace publicitare necesare, rețele de utilitati si constructii pentru utilitati.



Proiect număr: 45/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Nicolae Andreescu  
Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S  
Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE  
PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI  
FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE,  
ORGANIZARE DE SANTIER

#### LEVANT PROJECT

### **SzU2 Construire supermarket LIDL - Subzona utilitati propuse (2) -**

Conform plansa nr A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE – pentru Supermarket LIDL

Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, respectiv PUZ aprobat prin HCL 458/13.09.2018 subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră etc, conform plansei nr A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE ( SzU2).

Sunt interzise construcțiile care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumuri și prezintă riscuri de accidente.

### **SzU3 Construire supermarket LIDL - Subzona utilitati propuse (3) -**

Conform plansa nr A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE pentru zona, conf. PUZ aprobat prin HCL 458/13.09.2018,

Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, respectiv PUZ aprobat prin HCL 458/13.09.2018 subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră etc, conform plansei nr A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE ( SzU3)

Prin PUZ-ul ce se reglementează, se propune reamplasarea subzonei de utilitati din pozitia initiala conform PUZ aprobat prin HCL 458/13.09.2018 in pozitia propusa conform plansa A.03 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE. Nu se intervine la nivel de suprafata propusa pentru aceasta subzona, ramanand suprafata de 300mp.

Sunt interzise construcțiile care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumuri și prezintă riscuri de accidente.

## **3.5 Dezvoltarea echipării edilitare**

### **A. ALIMENTARE CU APĂ.**

Consumul de apa va consta in principal din consum menajer pentru angajati si pentru igienizarea spatiilor. Sistemul de alimentare cu apa propus este format dintr-un bransament la rețeaua de alimentare cu apa a municipiului Timisoara existenta pe str. Nicolae Andreescu. Bransamentul se va realiza cu conducte de polietilena PE-ID, avand diametrul de 63 mm.

Bransamentul va asigura atat consumul menajre cat si refacerea rezervei de apa de incendiu proprie a obiectivului. Conductele vor fi pozate subteran, la o adancime de cca. 1,1-1,5 m in lungul strazilor. Debitul si presiunea necesare in rețelele de distributie vor fi asigurate de statiile de pompare a municipiului.



Proiect număr: 45/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Nicolae Andreescu  
Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S  
Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE  
PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI  
FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE,  
ORGANIZARE DE SANTIER

## LEVANT PROJECT

### B. CANALIZARE.

Canalizarea propusa se va face in sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

#### Ape uzate menajere

Apele uzate menajere colectate de pe parcela studiata vor fi evacuate in retea de canalizare a mun Timisoara existenta pe str. Nicolae Andreescu , prin intermediul unui racord de canalizare nou propus, racord ce va fi realizat din PVC-KG avand diametrul de 250 mm.

Conductele de canalizare vor fi pozitionate obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutura de nisip de cca. 15 cm iar in lateral de 20 cm.

#### Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe platformele betonate, parcuri, drumuri, trotuare, cladiri si zone verzi vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor - separator de hidrocarburi si dirijate spre un bazin de retentie propus. Bazinul de retentie va avea un volum de 68 m<sup>3</sup>. Din acest bazin , apele pluviale vor fi utilizate pentru intretinerea spatiilor verzi prevazute, iar surplusul va fi descarcat controlat, gravitational sau prin pompare in retea de canalizare stradala, la 30 de minute de la terminarea precipitatiilor.

Rezulta volumul de apa pluviala colectat de la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 67,94 \text{ m}^3$$

Volum de apa pluviala colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = 5\,861,52 \text{ m}^3$$

### C. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin solicitarea racordării locului nou de consum la rețelele electrice de interes public pentru transportul și distribuția energiei electrice, în conformitate cu HG90\2008 - Regulamentul privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza printr-un post de transformare de rețea, proiectat și executat de către distribuitorul local de energie electrică.

Datele energetice stabilite în baza normativului I7\2011, capitolul 3, sunt următoarele:

- Putere instalată - 740kW;
- Ku (coeficient de utilizare) – 0.5;
- Putere ceruta – 370 kW;
- Ks (coeficient de simultaneitate) – 0.48;
- Putere simultan absorbită: 177.6kW;

Din postul de transformare propus se va realiza retea LES 0.4kV până la fiecare FDCP propus. Lucrările se vor realiza în baza avizelor tehnice de racordare, în grija distribuitorului local de energie electrică.



Proiect număr: 45/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Nicolae Andreescu  
Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S  
Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE  
PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI  
FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE,  
ORGANIZARE DE SANTIER

## LEVANT PROJECT

### D. REȚELE DE TELECOMUNICATII

Fiecare construcție se va racorda la rețelele de fibră optică prin extinderea rețelelor din zonă până la fiecare consumator. Fiecare obiectiv se va racorda la rețelele extinse prin fibră optică de tip single mode, de 6 perechi, pozată în tub gofrat de protecție, având punctul de delimitare la limita de proprietate. Fiecare obiectiv se va echipa cu un punct de conexiune, având punctele de delimitare în interiorul fiecărui obiectiv racordat.

Extinderea rețelelor se va face de către providerii de servicii.

### INTERDICTII TEMPORARE

Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă este cazul).

### 3.6. Protecția mediului

#### Criterii pentru determinarea efectelor semnificativ potențiale asupra mediului

##### 1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

##### **a. Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor**

Se pune astfel în valoare potențialul zonei prin creșterea funcționalității zonei din punct de vedere al extinderii zonei de funcționare complementare (comert). Astfel, se aduce un aport la dezvoltarea zonei.

##### **b. Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele care se integrează sau care deriva din el**

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentul ce urmează a fi edificat și încadrarea lui într-o soluție de ansamblu pe întreaga zonă, corelat cu cerințele economice actuale, cu modelarea arhitecturală, urbanistică și funcțională a zonei potrivit exigențelor programului arhitectural.

Obiectul prezentului proiect îl constituie realizarea unui Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z. pentru dezvoltarea unei investiții private, construire supermarket, amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren proprietate și fatada, amplasare totem, amenajare accese, împrejmuire proprietate, organizare santier, conform Avizului de oportunitate nr.31 din 04.07.2019.

##### **c. Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspective dezvoltării durabile**

Prin propunerile studiate și prezentate se asigură înscrierea proiectului în prioritățile de amenajare și dezvoltare urbanistică.

##### **d. Probleme de mediu relevante pentru P.U.Z.**

-relația cadru natural-cadru construit: în prezent regimul economic conform CU este: zona de locuințe colective cu funcționare complementare



Proiect număr: 45/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Nicolae Andreescu  
Beneficiar: **S.C. LIDL ROMANIA S.C.S**  
Titlu proiect: **PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER**

## LEVANT PROJECT

-riscuri naturale/antropice: nu e cazul.

-monumente istorice/ale naturii/zone de protectie: nu au fost identificate monumente istorice, culturale, religioase sau situri arheologice în perimetrul vizat.

-potential turistic: nu e cazul.

-modificarea temporara a peisajului prin depunerile temporare de sol vegetal pe amplasament pentru realizarea fundatiilor si a sistemelor centralizate de utilitati.

### **d.1. Managementul deseurilor**

Ca urmare a implementarii planului vor rezulta deseuri menajere de la angajati precum si deseuri rezultate din constructii in faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv, respectand normele legale in vigoare. Se va tine evidenta gestiunii deseurilor conform HG nr. 852/2002. Preluarea deseurilor va fi facuta de unitati specializate autorizate.

### **d.2. Apa**

*Alimentarea cu apa:* de la retea.

*Canalizarea menajera:* canalizarea orasului.

*Canalizarea pluviala:* apele pluviale vor fi colectate vor fi trecute pintr-un separator de hidrocarburi dirijate spre un bazin de retentie si mai apoi surplusul va fi descarcat in canalizarea orasului

### **d.3. Aerul**

Implementarea planului nu va duce la o poluare a aerului.

### **d.4. Solul**

Activitatea propusă in zona studiată nu reprezintă o sursă de poluare pentru sol.

### **d.5. Zgomotul si vibratiile**

Implementarea planului nu va duce la o poluare fonica in zona. Pe perioada de realizare a lucrarilor se va respecta programul de lucru si se vor utiliza masini si echipamente performante.

### **d.6. Radiații**

Atât lucrarile cât și activitățile industriale propuse nu produc și nu folosesc radiatii. Din acest motiv nu este necesara implementarea de masuri de protecție împotriva radiatiilor.

## **e.Relevanța P.U.Z. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu**

Zona studiată se înscrie din punct de vedere al zonificării funcționale și reglementărilor propuse, în propunerile de dezvoltare urbanistica conform avizului de oportunitate.

### **e.1. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Activitatile proiectate sunt nepoluante și nu vor genera nici un fel de substante toxice sau periculoase, motiv pentru care nu necesita prevederea unor masuri speciale în acest scop.

### **e.2. Protecția calității apelor**

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă pentru PUZ, se propune realizarea unui bransament la rețeaua existentă.

Se vor respecta valorile prevăzute de normativul NTPA 002/2002, aprobat prin HG nr. 188/2002 și modificat prin HG nr. 352/2005 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate.





Proiect număr: 45/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Nicolae Andreescu  
Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S  
Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE  
PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI  
FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE,  
ORGANIZARE DE SANTIER

## LEVANT PROJECT

### e.3. Protectia calitatii aerului

In perioada de construire vor fi utilizate masini si echipamente performante.

Alimentarea cu combustibil a utilajelor, întreținerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unităților specializate autorizate.

### e.4. Protectia solului

Pe perioada de realizare a planului se vor evita depozitarile necontrolate de deseuri. Alimentarea cu combustibil a utilajelor, întreținerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unităților specializate autorizate. Deseurile vor fi colectate selectiv si vor fi preluate de unitati specializate autorizate.

## 2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special, la:

### a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;

Prin realizarea proiectului nu rezulta efecte negative asupra factorilor de mediu.

### b) natura cumulativa a efectelor;

Nu este cazul.

### c) natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

### d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor);

Nu este cazul.

### e) marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);

Nu este cazul.

### f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

#### (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Nu este cazul.

#### (ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;

Nu este cazul.

#### (iii) folosirea terenului in mod intensiv: Nu este cazul.

### g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international: Nu este cazul.

## CONCLUZII

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice ale zonei urbane din care face parte. Aceasta va completa pattern-ul zonei mixte cu funcțiuni comerciale si de servicii.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație au stat la bază obiective precum:

- realizarea unei constructii adaptate la necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea problemelor urbanistice (in principal raportarea la vecinatati) pentru integrarea fireasca in fondul construit existent.



Proiect număr: 45/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Nicolae Andreescu  
Beneficiar: **S.C. LIDL ROMANIA S.C.S**  
Titlu proiect: **PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE  
PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI  
FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE,  
ORGANIZARE DE SANTIER**

#### LEVANT PROJECT

Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce expliciteaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

Întocmit,  
Arh.MIRON SUTEU