



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 80/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Ovidiu Balea, nr 23-33

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. Ovidiu Balea, nr.23-33, CF448927



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 80/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Ovidiu Balea, nr 23-33  
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 : **80/2019**

Faza : **PUZ – ETAPA II**

Beneficiar : **S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.**  
CUI : 15300120  
str. Industriilor, nr.19, et.1, cam.05, com.Chiajna, jud.ilfov

Amplasament : jud.Timis, mun.Timisoara, str.Ovidiu Balea, nr.23-33,  
CF448927, nr.cad.448927

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

Proiectant specialitate : **S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.**  
arh. CARMEN FALNITA

Proiectant edilitare : **S.C. HAL PRO S.R.L.**  
ing. ALIN COSA

Data elaborării : iunie 2020



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 80/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Ovidiu Balea, nr 23-33  
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: **S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.**  
arh. CARMEN FALNITA

Proiectant edilitare: **S.C. HAL PRO S.R.L.**  
ing. ALIN COSA



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 80/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Ovidiu Balea, nr 23-33  
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**

Foaie 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. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului

#### **4. Concluzii**

Anexe : Certificat de urbanism nr.3823/20.12.2019  
Plan de situatie – anexa la C.U.

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



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 80/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Ovidiu Balea, nr 23-33  
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 DE INCADRARE IN LOCLAITATE | pl. nr. A.01 |
| 2. PLAN SITUATIE EXISTENT          | pl. nr. A.02 |
| 3. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE   | pl. nr. A.03 |
| 4. PLAN MOBILARE URBANISTICA       | pl. nr. A.04 |
| 5. RANDARI VOLUMETRICE             | pl. nr. A.05 |
| 6. PROPRIETATI ASUPRA TERENURILOR  | pl. nr. A.06 |
| 7. STUDIU DE CVARTAL               | pl. nr. A.07 |
| 8. PUZ-URI APROBATE IN ZONA        | pl. nr. A.08 |

Întocmit,  
arh. MIRON SUTEU  
arh. Ioana Petruti  
arh. Luiza Dan  
arh. Bianca Penciu



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 80/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Ovidiu Balea, nr 23-33  
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

## 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 : **80/2019**

Faza : **PUZ – ETAPA II**

Beneficiar : **S.C.LIDL ROMANIA S.C.S.**  
CUI : 15300120  
str. Industriilor, nr.19, et.1, cam.05, com.Chiajna, jud.ilfov

Amplasament : jud.Timis, mun.Timisoara, str.Ovidiu Balea, nr.23-33,  
CF448927, nr.cad.448927

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

Proiectant specialitate: **S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.**  
arh. CARMEN FALNITA

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentatie in faza **PUZ**, s-a elaborat la comanda initiatorului **S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.** in vederea reglementarii modului de realizare a unui magazin de tip supermarket pe amplasamentul din Timisoara, str Ovidiu Balea, nr.23-33.

Stabilirea conditiilor de sistematizare urbane sunt necesare in vederea autorizarii obiectivelor viitoare de investitie: construire magazin de tip supermarket cu zona de comert/servicii, 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 realizarii prezentului PUZ, s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 3832 din 20.12.2019.

Referitor la necesitatea existenței unui alt Magazin Lidl în zonă, Societatea Lidl România a decis oportunitatea construirii unui alt magazin la distanța de 2,90 km față de magazinul din bulevardul Calea Torontalului intersectie cu bulevardul Cetatii si 3.20 km fata de magazinul de pe strada Budai Deleanu din Calea Sagului în urma unor analize



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 80/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Ovidiu Balea, nr 23-33  
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

economice și demografice bine fondate. Zona de influență (zona din care provin clienții) a magazinului propus din Ovidiu Balea nu interferează cu cea a magazinelor de pe Calea Torontalului și cel de pe strada Budai Deleanu. Magazinul din strada Ovidiu Balea ar urma să deservească locuitorii din zona Ronat și Mehala.

Propunerea 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, vizează extinderea zonei de servicii respectând toate condițiile impuse prin CU nr.3832 din 20.12.2019 eliberat de Primaria Municipiului Timisoara, precum și legislația în vigoare.

Conform avizului de oportunitate favorabil obținut cu nr 06 din 27.02.2020, indicii urbanistici maximi respectați vor fi  $POT_{max}=40\%$  și  $CUT_{max}=0.4$

Zona care face obiectul prezentei documentații este amplasată în intravilanul mun. Timisoara, în partea de Vest Nord-Vest, în cartierul Ronat. Terenul ce se reglementează are o suprafață de 9175 mp, identificat prin **CF 448927** (9175 mp), NR.TOP 448927, în proprietatea S.C. VABELD-ROM S.R.L., intabulare, drept de proprietate, dobândit prin convenție, cota 1/1 și S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. cu antecontract de vânzare-cumpărare drept de ipotecă legală.

Folosința actuală – teren curți construcții intravilan.

### 1.3. Surse de documentare

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele:

- date conținute în piesele scrise și desenate ale Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara;
- Ridicare topografică efectuată în zonă;
- Studiu geotehnic întocmit la cererea beneficiarului;

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția 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. Ulterior, în zonă au început să se dezvolte unități de locuințe în regim de înălțime P+M, P+E și P+2E pe strada Ovidiu Balea. În partea nordică a zonei s-au dezvoltat unități de servicii, depozitare, educație și comerț în special de-a lungul străzii Ovidiu Balea.

Proiectul propus vine în sprijinul valorificării zonei prin reglementarea de zona comercială/servicii.

### 2.2. Incadrare în localitate

Terenul este amplasat în intravilanul municipiului Timisoara, în partea de Vest Nord-Vest, pe strada Ovidiu Balea, la limita dintre cartierul Ronat și Mehala, pe artera majoră de circulație auto care face legătura între Timisoara și Jimbolia.

Suprafața totală cuprinsă între limitele cadastrale este de 9175 mp, fiind înscrisă în **CF 448972**, NR.TOP 448972, în proprietatea S.C. VABELD-ROM S.R.L., intabulare,



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 80/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Ovidiu Balea, nr 23-33  
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

drept de proprietate, dobandit prin covevntie, cota 1/1 si S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. cu antecontract de vanzare-cumparare drept de ipoteca legala.

Terenul, proprietatea beneficiarului prin antecontract de vanzare-cumparare urmeaza a fi reglementat prin PUZ.

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

### 2.3. Vecinatati si limite

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

- **Nord:** strada locotenet Ovidiu Balea;
- **Sud:** strada Mircea cel Batran
- **Vest:** teren privat - logistica
- **Est:** teren privat - locuinta

Terenul reglementat este situat intr-o zona cu functiunea predominanta de locuire individuala si, pe strada Ovidiu Balea, logistica, servicii, comert si educatie. Distanta de la limita de proprietate fata de cea mai apropiata locuinta este de 2.40m directia Est, la Vest 16.20 m fata de cladire logistica, la Sud 12.20 m, Nord teren neconstruit, conform plansa nr "A01 Plan de incadrare"

In partea nordica a terenului, in vecinatatea drumului de afla si un canal HCN 628 situat la o distanta de 25.95m, conform plansa " A02 – Plan situatie existenta".

Interventia propusa presupune intubarea canalului pe o lungimea de 30.00m pentru executarea unei giratii, conform plansa "A03 – Reglementari urbanistice".

Interventia propusa nu afecteaza locuintele existente.

### 2.4. Situatia juridica a terenului

Terenul ce face obiectul PUZ se afla in proprietatea S.C. VABELD-ROM S.R.L. intabulare, drept de proprietate, dobandit prin conventie, cota 1/1 si S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. cu antecontract de vanzare-cumparare drept de ipoteca legala.

Terenul este ocupat de o constructie cu functiuni de servicii si logistica, iar restul terenului este platforma betonata.

### 2.5. Elemente ale cadrului natural

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

Nu exista vegetatie (copaci, pomi) ce necesita a fi pastrata sau protejata si nici canale de desecare. Pe teren exista doar constructia cu functiuni de servicii si logistice si platforma betonata, cu o mica zona de teren cu vegetatie spontana fara specii valoroase.

Terenul este plan (cu diferente de nivel nesemnificative), avand stabilitatea generala asigurata.

### 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, pentru desecare). În detaliu, însă, relieful orașului și al împrejurimilor sale prezintă o serie de particularități locale, exprimate altimetric prin denivelări, totuși modeste, care nu depășesc 2–3 m.

Cartierul Ronat, in care se afla terenul studiat prezinta o zonă de câmpie joasă și





LEVANT PROJECT

Proiect număr: 80/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Ovidiu Balea, nr 23-33  
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

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 3,5 m.

Terenul este plat, cu denivelari minore și este ocupat de o platforma betonată pentru trafic greu, o construcție cu funcțiuni de birouri, spații sociale și hală de logistică și 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 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 054/77).

Din punct de vedere climatic zona se caracterizează prin:

- temperatura aerului:
  - media lunară minimă:  $-1^\circ\text{C}$  în ianuarie;
  - media lunară maximă:  $+20 \dots 21^\circ\text{C}$  în iulie - august;
  - temperatura minimă absolută:  $-35,3^\circ\text{C}$ ;
  - temperatura maximă absolută:  $+40,0^\circ\text{C}$ ;
  - temperatura medie anuală:  $+10,9^\circ\text{C}$ ;
- precipitații:
  - media anuală: 631 mm;
- vântul
  - predominant din sectorul vestic - 15%.

### **2.6. Circulația**

Se propune realizarea unei noi străzi de acces, pe latura Vestică a parcelei, cu profil transversal de 12m, ce permite accesul pe parcelă atât de pe str. Lt. Ovidiu Balea cât și de pe str. Mircea cel Bătrân. Accesul propriu zis pe parcelă se va realiza de la latura Vestică, atât în jumătatea Nordică, dinspre str. Lt. Ovidiu Balea cât și în partea Sudică, dinspre str. Mircea cel Bătrân.

### **2.7. Ocuparea terenurilor**

#### **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce cuprind zona studiată**

Situl face parte dintr-un cvartal neomogen, cu o ocupare a terenului variabilă, funcțiuni variate, diferite regimuri de înălțime. Funcțiunea dominantă este cea de locuire.

#### **Gradul de ocupare al terenului cu fond construit**

În prezent terenul este ocupat cu o clădire cu suprafață de 1633.13 mp, restul fiind o platformă betonată pentru trafic greu și o zonă de spațiu verde neamenajată cu vegetație crescută spontan.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 80/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Ovidiu Balea, nr 23-33  
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

### **Asigurarea cu spatii verzi**

Terenul studiat nu are spații verzi amenajate, spațiile libere fiind în prezent teren cu vegetatie spontana si nu este reglementata prin actualul PUG. Pentru terenul ce face obiectul prezentei documentații, se propune asigurarea unui procent de minim 15% spațiu verde compact din totalul suprafeței terenului.

### **2.8. Echiparea tehnico edilitara**

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

Alimentarea cu energie termica nu este cazul.

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

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 platforma betonata pentru trafic greu, o constructie cu functiune de birouri, spatii sociale si logistica si o zonă verde neamenajată reprezentată de vegetație mica spontană. Se va asigura un balans optim intre suprafata ocupata de constructie si suprafata rezervata spatiului verde.

Folosinta actuala: conform PUG in actual aprobat cu HCL 157/200/ prelungit si cu HCL 602/2018 terenul este situat într-o zona nereglementata.

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

**Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona:** prin realizarea planului nu vor exista riscuri pentru zona.

**Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie: nu au fost identificate monumente istorice, culturale, religioase sau situri arheologice în perimetrul vizat.**

**Evidentierea potentialului balnear si turistic:** nu e cazul.

### **2.10. Optiuni ale populatiei**

Terenul studiat este proprietate privata.

Legea nr.52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor in administratia publica la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanismului, propunerile acestora fiind analizate si integrate corespunzator in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, in diferite faze de elaborare si dezbateri publice.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 80/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Ovidiu Balea, nr 23-33  
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

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

##### **Dezvoltare urbană**

Certificatul de Urbanism nr. 3832/20.12.2019 eliberat de Primaria Municipiului Timisoara a fost emis in baza cererii inaintate Instantei de contencios administrativ de catre Institutia prefectului judetului Timis, a fost solicitata anulara HCL 61/2018 privind modificarea articolului 1 din HCLMT 105/2012 privind prelungirea valabilitatii PUG aprobat prin 157/2002. Potrivit dispozitiilor art. 3 alin 3 din L 554 din 2004, „pana la solutionarea cauzei actul atacat ... este suspendat de drept. Avand in vedere premisa respectarii prevederilor L 350 din 2001 – „ art. 31, al. 1 „ dreptul de construire se acorda potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentatiilor de urbanism si reglementarilor de urbanism aferente” si urmat, art. 65 al. 1 – „ in absenta planului de amenajarea teritoriului judetean si a planului PUG aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investitii in constructii, lucrari tehnico-edilitare precum si orice alte investitii urbane numai pe baza unui PUZ aprobat potrivit legii si cu respectarea RGU”. Conf. Art. 65 din L 350/2001 actualizata si se vor respecta prevederile HG 525/1996 pentru aprobarea RGU, actualizata, pentru functiunea propusa.

Conform PUZ propus, exista 1 parcela care se reglementeaza prin prezentul PUZ., identificata prin CF 448927.

In vederea aprobarii si avizarii prezentei documentatii, a fost obtinut Avizul de oportunitate nr 06 din 27.02.2020, favorabil.

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

Conform Plan urbanistic General zona nu este reglementata, fiind teren aflat in intravilanul municipiului Timisoara, intr-o zona care s-a dezvoltat cu un caracter preponderent de locuinte colective cu functiuni complementare.

#### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

În prezent pe amplasament nu există plantații care să pună problema menținerii acestora. Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

Terenul care face obiectul PUZ este teren proprietate privată, cu constructii în intravilan.

Terenul nu are o valoare deosebită din punct de vedere al mediului. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Suprafața de spații verzi amenajate va asigura procentul de **minim 15%** din suprafața terenului studiat. La nevoie vor fi amplasate rețele de utilitati si constructii pentru utilitati si mijloace publicitare in zona verde.

#### **3.4 Modernizarea circulației**

##### **Circulație auto, velo**

In ceea ce priveste accesul pe parcela, solutia propusa este de a dezmembra parcela initiala de 9175 mp in trei parcele dupa cum urmeaza:



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 80/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Ovidiu Balea, nr 23-33  
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

- Lot 1 = 8450 mp – 92.10% - construire Supermarket LIDL;
- Lot 2 = 635 mp – 6.92% - teren propus spre cedare domeniului public pentru construire strada noua de acces.
- Lot 3 = 90 mp – 0.98% teren propus spre cedare domeniului public pentru realizare sens giratoriu pe strada Ovidiu Balea.

Conform acestei propuneri, strada de legatura intre str. Ovidiu Balea si str. Mircea cel Batran are un profil de 12 m latime.

Strada propusa se va realiza conform Planurilor de actiune aprobate de Primaria Municipiului Timisoara.

Pentru accesul marfa pe parcela studiata se va obtine, ulterior aprobarii PUZ-ului Autorizatie de liber acces in zone cu restrictii de tonaj. Tirurile nu vor stationa in parcarea aferenta spatiului comercial, acestea avand zona de andocare propusa in partea Est-Sudica a lotului, pe directia de Acces de pe strada secundara. Tirurile vor stationa doar pentru aprovizionare, conform Autorizatie de liber acces in zone cu restrictii de tonaj.

### **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 137 locuri de parcare, dintre care 3 destinate persoanelor cu dizabilitati, 3 pentru "mama si copilul si 2 cu statie incarcare electrica".

### **Circulația pietonală**

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

### **3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este spatiu comercial – construire supermarket LIDL cu zona de comert/servicii. Terenul studiat de pe str. Ovidiu Balea, face parte din intravilanul Municipiului Timișoara și din teritoriul administrativ al acestuia, având ca proprietar SC VABELD-ROM SRL si S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. cu drept de ipoteca legala. Amplasamentul, înregistrat prin CF 448927, NR.TOP 448927, cu o suprafață de 9175 mp, va fi zonificat astfel:

- zonă alocată spatiului comercial – construire supermarket LIDL
- zonă de utilități pentru supermarket LIDL
- zonă alocată circulației auto, pietonale și parcajelor
- zonă verde min 15%

### **INDICATORI URBANISTICI**

#### **Existent**

Suprafata teren studiat (teren curti constructii intravilan): **9175.00 mp - 100%**

#### **Propus**

|   |                      |
|---|----------------------|
| S CF448927:   | 100% - 9 175.00 mp   |
| LOT 1 - construire supermarket LIDL   | 92.10% - 8 450.00 mp |
| LOT 2 - teren propus spre cedare domeniului public<br>pentru realizare strada noua de acces | 6.92% - 635.00 mp    |
| LOT 3 - teren propus spre cedare domeniului public  | 0.98% - 90.00 mp     |



LEVANT PROJECT

pentru realizare sens giratoriu - str Lt O.Balea

Proiect număr: 80/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Ovidiu Balea, nr 23-33  
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>Bilant teritorial din S<sub>Lot1</sub> construire supermarket LIDL:</b> | <b>100% - 8450 mp</b>         |
| <b>S<sub>constructii</sub></b>   | <b>Max 40% - 3380,00 mp</b>   |
| <b>S<sub>verde</sub></b>   | <b>Min 15% - 1267,50 mp</b>   |
| <b>S<sub>circulatii</sub></b>  | <b>Circa 45% - 3802,50 mp</b> |

**Lot 1 – Construire supermarket LIDL– cu zona pentru utilitati tehnico-edilitare a spatiilor comerciale.**

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| <b>POT max :</b>                 | 40%              |
| <b>CUT max :</b>                 | 0,4              |
| <b>Regim max de inaltime :</b>   | P – parter inalt |
| <b>Inaltimea max la coama:</b>   | 10 m             |
| <b>Inaltimea max la cornisa:</b> | 8 m              |

**Retrageri zona implant:**

- latura N str. Ovidiu Balea : **min 4.00 m sau H/2**
- latura S str Mircea cel Batran: **min 4.00 m sau H/2**
- latura V: **min 4.00 m sau H/2**
- latura E: **min 0.00m**

In cazul amplasarii constructiilor pe limita de proprietate va fi necesar acordul vecinilor conform Legii 50/2001.

- Spatiu comercial
- Parcaje la sol pentru deservirea supermarket-ului LIDL
- Spatii verzi
- Constructii pentru echiparea tehnico – edilitara a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: 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,



LEVANT PROJECT

rețele de utilități și construcții pentru utilități.

Proiect număr: 80/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Ovidiu Balea, nr 23-33  
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

Înălțimea max a construcțiilor pentru utilități nu va ajunge limita maximă de 10 m, deoarece acestea au un regim de înălțime maxim P. Înălțimea maximă de 10 m este propusă pentru corpurile de iluminat și alte elemente supraterane specifice utilitatilor sau mijloacelor publicitare.

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.

### **3.6 Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **Alimentarea cu apă**

Consumul de apă va consta în principal din consum menajer pentru angajați și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus este format dintr-un bransament la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timisoara existentă pe str. Ovidiu Balea. Bransamentul se va realiza cu conducte de polietilena PE-ID, având diametrul de 63 mm.

Bransamentul va asigura atât consumul menajer cât și refacerea rezervei de apă de incendiu proprie a obiectivului. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1-1,5 m în lungul străzilor. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție vor fi asigurate de stațiile de pompare a municipiului.

#### **Canalizarea**

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

##### **- Ape uzate menajere**

Apele uzate menajere colectate de pe parcela studiată vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a municipiului Timisoara existentă pe str. Ovidiu Balea.

##### **- Canalizarea apelor pluviale**

Apele pluviale de pe platformele betonate, parcuri, drumuri, trotuare, clădiri și zone verzi vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor - separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție propus. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în rețeaua de canalizare strădală, la 30 de minute de la terminarea precipitațiilor.

Rezultă volumul de apă pluvială colectat de la o ploaie:

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

Volum de apă pluvială colectat anual este:

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

#### **Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va face prin solicitarea racordării locului nou



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 80/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Ovidiu Balea, nr 23-33  
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

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 cerută – 370 kW;
- Ks (coeficient de simultaneitate) – 0.48;
- Putere simultan absorbită: 177.6kW;

Din postul de transformare propus se va realiza rețeaua 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.

### **Rețele de telecomunicații**

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.

### **Interdicții 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).

### **3.7 Protecția mediului**

Vor fi respectate toate cerințele și măsurile solicitate de către Agenția Națională de Protecția Mediului Timisoara.

#### **-Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)**

Nu este cazul. Funcțiunea propusă în zona studiată nu reprezintă o sursă de poluare.

#### **-Prevenirea producerii riscurilor naturale**

În zona nu există risc de calamitate.

#### **-Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul.

#### **-Depozitarea controlată a deșeurilor**



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 80/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Ovidiu Balea, nr 23-33  
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

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.

**-Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi**

Nu este cazul.

**-Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.

**-Refacere peisagistica si reabilitare urbana**

Dupa finalizarea lucrarilor, va fi restabilit echilibrul ecologic al zonelor verzi, iar terenurile degradate in urma lucrarilor vor fi reamenajate, dezvoltand potentialul urbanistic al zonei studiate.

**-Valorificarea potentialului turistic si balnear**

Nu este cazul.

**-Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.**

Nu este cazul.

**Criterii pentru determinarea efectelor semnificativ potentiale asupra mediului:**

- **Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special, la:**

**- Gradul in care planul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor**

Se pune astfel în valoare potentialul zonei prin cresterea functionalitatii zonei din punct de vedere al extinderii zonei de functiuni complementare (comert). Astfel, se aduce un aport la dezvoltarea zonei.

**- Gradul in care Planul Urbanistic Zonal influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele care se integreaza sau care deriva din el**

Planul Urbanistic Zonal stabileste amplasamentul ce urmeaza a fi edificat si incadrarea lui intr-o solutie de ansamblu pe intreaga zona, corelat cu cerintele economice actuale, cu modelarea arhitecturala, urbanistica si functionala a zonei potrivit exigentelor programului arhitectural.

Obiectul prezentului proiect il constituie realizarea unui Plan Urbanistic Zonal – pentru dezvoltarea unei investitii private, construire supermarket, amenajare locuri de parcare in incinta, amplasare panouri publicitare pe teren proprietate si fatada, amplasare totem, amenajare accese, imprejmuire proprietate, organizare santier.

- **Relevanta planului pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai**





LEVANT PROJECT

Proiect număr: 80/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Ovidiu Balea, nr 23-33  
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

## **ales din perspectiva dezvoltarii durabile**

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

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

- relatia cadru natural-cadru construit: in prezent regimul economic este: zona de locuinte cu functiuni complementare

-riscuri naturale/antropice: nu e cazul.

-monumente istorice/ale naturii/zona 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.

### **Managementul deșeurilor**

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 deșeurilor conform HG nr. 852/2002. Preluarea deșeurilor va fi facuta de unitati specializate autorizate.

### **Apa**

Alimentarea cu apa va fi asigurata de bransarea la rețeaua de alimentare cu apa a municipiului Timisoara, existenta pe str. Ovidiu Balea.

Canalizarea menajera: canalizarea orasului.

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

### **Aerul**

Implementarea planului nu va duce la o poluare a aerului.

### **Solul**

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

### **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.

Se va realiza un studiu fonic in urma caruia daca este cazul se vor adopta solutii cu privire la dimiuarea zgomotului pentru incadrarea in limitele legale.

### **Radiații**

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

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



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 80/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Ovidiu Balea, nr 23-33

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

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

### **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Activitățile proiectate sunt nepoluante și nu vor genera nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, motiv pentru care nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

### **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.

### **Protecția calității aerului**

În perioada de construire vor fi utilizate mașini și echipamente performante. Alimentarea cu combustibil a utilajelor, întreținerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unităților specializate autorizate.

### **Protecția solului**

Pe perioada de realizare a planului se vor evita depozitățile 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 și vor fi preluate de unități specializate autorizate.

**Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:**

- **probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;**  
Prin realizarea proiectului nu rezultă efecte negative asupra factorilor de mediu.
- **natura cumulativă a efectelor;**  
Nu este cazul.
- **natura transfrontieră a efectelor;**  
Nu este cazul.
- **riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);**  
Nu este cazul.
- **marimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și marimea populației potențial afectate);**  
Nu este cazul.
- **valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:**
- **caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:**



LEVANT PROJECT

Nu este cazul.

- **depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului:**

Nu este cazul.

- **folosirea terenului in mod intensiv:**

Nu este cazul.

- **efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international:**

Nu este cazul.

#### 4. CONCLUZII-MASURI IN CONTINUARE

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 și zona de comerț/servicii.

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

- realizarea unei construcții 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 (în principal raportarea la vecinătăți) pentru integrarea firească în fondul construit existent.

Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Întocmit,  
Arh.MIRON SUTEU

Verificat,  
Arh. CARMEN FALNITA