

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT:

ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU – CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL ȘI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, PE TEREN PROPRIETATE ȘI FAȚADĂ, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCES, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE ȘANTIER (MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL 213/2010)

FAZA DE PROIECT:

Plan Urbanistic Zonal

BENEFICIAR:

SC LIDL ROMÂNIA SCS

ADRESA INVESTITIEI:

jud. Timiș, mun. Timișoara, str. Iancu Văcărescu nr. 1-5, nr. CF 405633, nr.cad. 405633

PROIECTANT GENERAL:

3d archiDraw srl

Specialist RUR.

arh. Despotovics Roxana

tel: 0723 587 981

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE:

1.1 Date de recunoastere a P.U.Z.

▪ DENUMIRE PROIECT:

Întocmire PUZ și RLU - Construire supermarket Lidl și amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare, pe teren proprietate și fațadă, amplasare totem, amenajare acces, împrejmuire proprietate, organizare de șantier (Modificare PUZ aprobat prin HCL 213/2010)

▪ ADRESA INVESTITIEI:

jud. Timiș, mun. Timișoara, str. Iancu Văcărescu nr. 1-5, nr. CF 405633, nr.cad. 405633

▪ BENEFICIAR:

SC LIDL ROMÂNIA SRL

▪ SUPRAFATA

10569 mp

1.2 Obiectul lucrării

Elaborarea documentatiei de față este determinată de intenția de a transforma o parcelă cu funcțiunea actuală curți construcții în intravilan, din cartierul Iosefin (UTR 49) al municipiului Timișoara, în parcelă destinată funcțiunilor dotărilor și serviciilor publice – mai precis supermarket Lidl.

Documentația se elaboreaza la comanda beneficiarului **SC LIDL ROMÂNIA SCS**, având ca obiect reglementarea unei parcele (10569 mp) în vederea realizării unui supermarket. De asemenea se prevede realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

În prezent terenul studiat este liber de construcții, P.O.T. = 0%, C.U.T. = 0.

Datorită calității cadrului urban existent, terenul studiat are un important potențial de dezvoltare.

Terenul studiat se află în proprietate privată, situat în cartierul Iosefin al municipiului Timișoara, în intravilan, terenul cu număr cad. 405633 fiind adosat la limita sud-estică Bulevardului 16 Decembrie 1989 (nr.cad. 413905), iar la limita vestică fiind adosat străzii Iancu Văcărescu.

Parcela cadastrală care face obiectul prezentei documentații este:
405633 S= 10569,00mp - curți construcții în intravilan;

Beneficiarul solicită întocmirea documentației de urbanism necesare reglementării parcelei pentru realizarea unui imobil cu funcțiunea dotări și servicii publice, mai precis supermarket, precum și realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

La elaborarea documentației de urbanism se vor avea în vedere strategiile de dezvoltare urbanistică ale municipiului Timișoara.

În acest scop se analizează perimetrul adiacent și se studiază posibilitatea reconsiderării zonei din punct de vedere urbanistic.

Regimul juridic al terenurilor luate în studiu se prezintă astfel:

- curți construcții intravilan cu nr.cad 405633 (CF 405633 - Timișoara) aflat cota 1/1 - în proprietatea SC DOBROGEA KAPITAL SRL, drept de proprietate dobândit prin cumpărare;

Regimul economic al terenurilor luate în studiu se prezintă astfel: curți construcții - intravilan.

Documentația prevede: propunerea unei posibile clădiri gândite în vederea dezvoltării zonei de servicii, trasarea viitoarelor drumuri de incintă, platforme betonate, parcaje și a elementelor tehnico-edilitare ce vor face posibilă funcționarea supermarket-ului propus.

Planul Urbanistic Zonal cuprins în prezenta documentație este întocmit în conformitate cu Legea 50/1991 republicată și Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 privind Metodologia de laborare a conținutului - cadru al Planului Urbanistic Zonal, ținând cont și de OMS 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea " Normelor de igiena și a recomandărilor privind modul de viață al populației", prezenta documentație tratând următoarele probleme enunțate de către beneficiar:

- parcelarea în conformitate cu R.G.U. și prevederile Consiliului Județean Timiș;
- stabilirea regulilor urbanistice de amplasare a construcțiilor în cadrul parcelelor și a procentelor de ocupare și utilizare a terenului în conformitate cu R.G.U. și prevederile C.L. Timișoara;
- stabilirea soluțiilor de principiu a echipării cu utilități a parcelei;
- ambientarea zonei, soluții de principiu, spațiu verde, iluminat public.

1.3. Surse documentare:

Studii și proiecte elaborate anterior:

1. Plan Urbanistic General – Municipiul Timișoara;
2. P.U.Z. aprobat prin HCL 213/2010 – zonă rezidențială și servicii (pe parcela în cauză);

Studii de fundamentare, proiecte întocmite concomitent cu PUZ:

1. Date topografice și cadastrale sc.1:1000 proiect întocmit de SC GEOLINK SRL Timișoara.
2. Date statistice:

La ora actuala terenul are funcțiunea curți construcții și este complet depopulat. Funcțiunea propusă va atrage un număr mare de utilizatori.

La întocmirea prezentului PUZ, s-a consultat și respectat Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM - 010 - 2000 din august 2000 și Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1 Evoluția zonei:

Evoluția zonei și încadrarea în teritoriu.

În zona studiată, cartierul Iosefin și zonele din proximitate, o suprafață mare a fondului construit este ocupată de funcțiuni de locuit, individuale sau colective. Prin urmare se preconizează cooperarea acestor funcțiuni de locuit cu zone de servicii și comerț care să le deservească.

Funcțiunea de dotări și servicii publice este favorizată și datorită poziționării pe rutele principale de trafic: Bulevardul Iuliu Maniu și Bulevardul 16 Decembrie 1989 care fac legătura cu Calea Șagului, rezultând o conexiune facilă cu rețeaua de transport major.

2.2 Încadrarea în localitate:

Terenul se află în cartierul Iosefin al municipiului Timișoara, sud-vestic față de centrul orașului.

Limitele terenului sunt:

- *la nord-vest:* parcela cu nr.cad. 405872;
parcela cu nt.top. 17033/1;
- *la nord-est :* parcela cu nr.top. 17031;
parcela cu nr.top. 17030;
parcela cu nr.top. 17028-17029;
parcela cu nr.top. 17026-17027;
parcela cu nr.cad. 420502;
- *la vest:* str. Iancu Văcărescu;
- *la sud-est:* Bulevardul 16 Decembrie 1989;
- *la sud-vest:* parcela nr.cad. 423814;
parcela nt.top. 17009-17010;
- *la vest:* parcela cu nr.top. 17008/1;
parcela cu nr.top. 17006;
parcela cu nr.cad. 405734;
parcela cu nr.cad. 402106;
parcela cu nr.top. 17001;
parcela cu nr.top. 16998/2, 16999/2/1;

În prezent, pe acest sit folosința actuală este curți construcții - intravilan.

2.3 Elemente ale cadrului natural:

Terenul este relativ plan și orizontal, având stabilitatea generală asigurată.

Morfologic, zona este situată în Câmpia Banatului, parte integrantă din marea unitate geomorfologică Câmpia Tisei, centrul unui mare complex aluvionar, a cărui axă longitudinală o constituie râurile Timiș și Bega.

Zona este lipsită de factori de poluare, neexistând în vecinătate agenți cu degajări de noxe, produceri de zgomote sau alte elemente ce nu sunt compatibile cu o zonă rezidențială.

Din punct de vedere seismic, terenul se încadrează în zona D cu $T_s=1,0s$ și $K_s=0,16$ echivalent gradului 7 M.K.S. de intensitate seismică față de care se va aplica sporul corespunzător clasei de importanță a construcției.

Adâncimea de îngheț conform prescripțiilor este de 0,80 m.

2.4 Circulația:

Accesul pe parcela se poate face de la sud de pe Bulevardul 16 Decembrie și de la est de pe strada Iancu Văcărescu. Astfel face legătura cu Calea Șagului, rezultând o conexiune facilă cu rețeaua de transport major.

Nu există căi de circulație în interiorul parcelei.

2.5 Ocuparea terenurilor:

Amplasamentul se află în intravilan fiind următoarea parcelă cadastrală:

CF 405633 – curți construcții în intravilan, în suprafață de 10569,00mp

aflat cota 1/1 - în proprietatea SC DOBROGEA KAPITAL SRL, drept de proprietate dobândit prin cumpărare;

2.5.1 Relaționări între funcțiuni

Actualmente terenul are construcția curții construcții.

În prezent, în zonă se regăsesc funcțiuni de locuire individuală, locuire colectivă, locuire cu dotări și servicii publice sau dotări și servicii publice. Aceste funcțiuni vor coopera cu funcțiunea propusă de dotări și servicii publice, mai precis supermarket ce va deservii zona.

2.5.2 Gradul de ocupare a zonei

Actualmente terenul are un POT egal cu 0 și un CUT egal cu 0.

2.5.3 Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Propunerea va întregii zona, cooperând cu funcțiunile deja existente.

2.5.4 Asigurarea cu spații verzi

În zonă nu există spații verzi prevăzute.

2.5.5 Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Stabilitatea terenului este asigurată. Nu există alte riscuri naturale în zonă.

2.5.6 Principalele disfuncționalități

Terenul este liber de construcții rezultat în urma demolării fostei fabrici Kandia.

Se enumeră următoarele disfuncționalități:

- slaba dezvoltare a tramei urbane;
- neutralizarea potențialului real al terenului;
- lipsa serviciilor în zonă;

- lipsa zonelor verzi amenajate;
- spații de parcare inexistente;

2.6 Echiparea edilitară

Zona suferă în mare parte de lipsa principalelor utilități. Prin PUZ se propune echiparea cu utilitățile existente în localitate.

Rețelele de transport energie electrică: există pe căile majore de circulație, respectiv pe parcela în discuție.

Încălzire: există racord la rețeaua publică, dar clădirile nou construite se vor alimenta din rețele proprii.

Alimentare cu gaz metan: rețeaua de gaz este prezentă pe căile majore de circulație.

Telefonie, alte instalații: Rețelele de telefonie, cablu TV, fibră optică există pe căile majore de circulație.

2.7 Probleme de mediu

Relația cadrul natural - cadrul construit

Terenul studiat a avut o vreme îndelungată folosința industrială și de depozitare; activitatea de producție a încetat, toate clădirile fiind demolate.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare în acord cu funcțiunile urbane și implicit industriale, este în continuă creștere.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

Transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- crearea unei zone de dotări și servicii publice care să deservească funcțiunile existente în zonă;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea necesarului de spații de parcare;
- cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei zone dezvoltate armonios.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru nevoile prezentului PUZ a fost considerată necesară întocmirea în cadrul studiilor de fundamentare a lucrării "Date topografice și cadastrale, sc. 1:1000" prin care, în afara suportului topografic, au fost evidențiate datele principale privind situația parcelară și a proprietăților.

Concluzia principală a studiului a fost aceea că lucrarile preconizate prin PUZ au în vedere numai terenuri ce se află în proprietatea beneficiarilor.

3.2 Prevederi ale PUG Timișoara

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, proiect IPROTIM nr.34.233/010/Kb, terenul se inscrie din punct de vedere al zonificarii teritoriale intravilane, în **UTR 49 – zonă depozitare, prestări servicii și zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare (P-P+2)/(peste P+2)**

3.3 Valorificarea cadrului natural

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi din totalul suprafeței ce urmează a fi amenajată.

Se propune plantarea unui arbore de talie medie la fiecare 150 mp de parcelă.

Se interzice forarea de noi puțuri fără avizul A.N.- Apele Romane.

Condițiile de climă, cât și cele privind construibilitatea nu ridică probleme deosebite.

Condițiile de fundare ale terenului sunt, conform studiului geotehnic, bune.

Terenul este plan și nu necesită lucrări semnificative de sistematizare pe verticală.

3.4 Modernizarea circulatiei

Prezentul subcapitol tratează lucrările necesare asigurării traficului auto și pietonal al teritoriului studiat.

Potrivit datelor rezultate din dezvoltarea studiului a rezultat că modernizarea circulației din zonă atât carosabilă inclusiv parcaje cât și pietonieră constituie una din principalele probleme care este necesar a fi rezolvate având implicații majore atât din punct de vedere funcțional cât și privind creierea unei ambianțe urbane corespunzătoare unei zone rezidențiale.

Disfuncționalitățile de circulației au fost prezentate la cap. 2.4. rezolvările propuse urmărind, în măsura posibilului eliminarea, în cea mai mare parte sau totală a acestora.

3.4.1. Transportul în comun

Transportul în comun este prezent pe cele două artere majore adiacente terenului.

3.4.2. Circulațiile auto

Se vor propune 2 accese auto, unul de pe strada Iancu Văcărescu și unul de pe Bulevardul 16 Decembrie 1989, prin care se va face accesul în parcare supermarketului și în zonele de aprovizionare necesare funcționării. Zona de parcare și circulațiile interioare vor fi executate din marcaj.

3.4.3. Circulația pietonală, ciclistă, pentru persoane cu handicap

Se vor realiza în interiorul parcelei, necesare funcționării supermarket-ului și a activităților generate de această funcțiune.

Accesul în toate instituțiile publice cât și serviciile către populație a persoanelor cu handicap va fi cerut prin Certificatul de Urbanism. De asemenea trecerile de pietoni vor fi adaptate și persoanelor cu handicap. (coborâri înclinate de pe trotuare, semafoare sonore, etc.)

Se vor consulta și planșele cu profile stradale.

3.4.4. Parcajele

Parcajele se vor amplasa în cadrul parcelei, în funcție de necesitatea supermarket-ului propus, parcare, gararea și manevrele autovehiculelor se va face în incintă, pentru aceasta fiind realizate: alei carosabile, parcaje acoperite sau neacoperite.

Totalul locurilor de parcare amenajate va fi de 139 de locuri din care un număr de 7 locuri vor fi locuri de persoane rezervate persoanelor cu dizabilitati.

3.5 Zonificare functionala- Reglementari, bilant teritorial

3.5.1 Zonificare, principii de rezolvare urbanistica

Potrivit temei lansate de către beneficiar, obiectul principal al studiului îl constituie realizarea unei zone de dotări și servicii publice pentru construirea unui supermarket în conformitate cu prevederile R.G.U. ale R.L.U. și P.U.G. al Municipiului Timișoara, prevederile C.L. Timișoara și hotărârile Consiliului Județean Timiș și celelalte norme în vigoare din domeniu.

Astfel se solicită următoarele:

- realizarea unei zone de comerț;
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcționării propuse de comerț;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, conform propunerilor și avizelor.

Documentația are drept obiect realizarea pe un teren în suprafață de 10569,00mp, a unui supermarket, cu regim de înălțime maxim P+1E.

Pe parcela studiată se propune reglementarea ca zona destinată dotărilor și serviciilor publice, cu un regim maxim de înălțime de P+1E.

Pe parcela studiată se propune asigurarea unui spațiu verde amenajat, reprezentând minim 20% din suprafața parcelei.

Locurile de parcare din incintă necesare se vor calcula conform normativelor în vigoare.

3.5.2 Propuneri de intervenții privind fondul construit.

Nu este cazul.

3.5.3 Reglementări

Reglementările sunt prezentate în planșele cuprinse în documentație și în Regulamentul Local de Urbanism care însoțește partea scrisă a acestui memoriu.

3.5.4 Bilanț teritorial

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafața	%	Suprafața	%
Suprafața totală	10569,00	100	10569,00	100
Curți construcții	10569,00	100	-	-
Zonă dotări servicii	-	-	10569,00	100
Suprafață spațiu verde aferentă parcelei de dotări și servicii	-	-	2114,00	20,00
Circulații auto, alei, parcuri din cadrul parcelei de dotări servicii	-	-	6088,00	57,60
Zonă construită	-	-	2027,00	19,18

Circulația terenurilor

SUPRAFETE	Existent			Propus	
	Suprafața din CF	Suprafața din CF măsurată	%	Suprafața	%
Teren arabil	10569,00	10569,00	100	-	-
Suprafața totală	10569,00	10569,00	100	-	-
Teren ce rămâne în proprietate privată	-	-	-	10569,00	100

3.5.4 Indici Urbanistici

Procentul de ocupare a terenului propus în zonă respectă Hotărârea CJT nr. 115/2008.

Procentul de ocupare a terenului s-a calculat pentru zonă de tip dotări și servicii publice.

DS - ZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE - supermarket-

CUI: RO30152744; J35/1087/2012; Cont: RO36INGB0000999903004062;

Sediul: 300566 Timisoara, Str. F.C. Ripensia nr.13, ap.20; Birou: 300200 Timisoara, Str. T. Laurean, nr. 5, ap.8
Tel: +40-723587981; Fax: +40-356816440; e-mail: ARCHIDRAW3D@yahoo.com; 3DARCHIDRAW@gmail.com

- Procentul maxim de ocupare a terenului:
P.O.T. max. = 50%;
C.U.T. max. = 1;
- Regim de inaltime max: **P+1E;**
- H maxim cornișă = **9,00m;**
- H maxim coamă/atic = **12,00m;**
- Tipologia: construcție dotări și servicii publice, spațiu comercial - supermarket;
- Retragere minimă față de aliniament, limite laterale și limite posterioare – conform planșei U02 - "Reglementări Urbanistice";
- Învelitoare șarpantă / terasă;
- Panta acoperișului = 25° - 45°.

Construcțiile vor avea utilități proprii și parcaje independente, cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore.

S-au rezervat zone speciale pentru spații verzi și dotări tehnico-edilitare.

Se vor asigura locuri de parcare, proporțional cu dimensiunile și capacitatea construcțiilor ce se vor realiza.

Amplasarea construcțiilor pe parcele

Având în vedere configurația zonei, amplasarea construcțiilor se va face independent față de limitele parcelei, limita zonei maxime de implantare fiind la frontul cu strada Iancu Văcărescu, la 3m față de Bulevardul 16 Decembrie 1989, la 3m sau 4.5m față de limitele laterale ale parcelei și la 10m față de limitele posterioare ale parcelei.

Distanțele între cladirile de parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății și ale Codului Civil.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118/1998**.

Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.

Încadrarea lucrărilor în clasa și categoria de importanță

- Conform STAS 4273-83, cu privire la asigurarea sursei de apă și la apărarea împotriva inundațiilor;

3.6 Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza pe terenurile ce vor fi in domeniul public sau privat al primariei. In acest sens sunt prevazute terenuri in vederea amenajarii noilor accese. Obiective de utilitate publica propuse sunt și rețelele edilitare (alimentare cu apă, 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.

3.7 Dezvoltarea echipării edilitare

3.7.1. Canalizare menajeră

Canalizarea propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al Municipiului Timisoara, retea administrata de AQUATIM s.a. . Reteaua de canalizare menajera propusa se va racorda la canalul menajer mentionat mai sus, de unde ape uzate ajung la statia de epurare a Municipiului Timisoara.

In incinta conducta de canalizare menajera va fi realizata din PVC-KG, D=250 mm, L=51 m pozata ingropat.

Pe reseaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea propusa in incinta va functiona gravitational.

Canalizarea menajera propusa va fi de tip mixt, astfel incat va prelua si debitul de ape pluviale colectate din incinta PUZ. Inainte de evacuarea apelor pluviale in canalizarea menajera mixta va fi amplasat un camin de debitmetru, pentru contorizarea debitului de apa ce ploaie evacuat in reseaua orasului.

Debitele estimate pentru constructiile propuse sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 4,13 \text{ mc/zi} = 0,071 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 5,37 \text{ mc/zi} = 0,093 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 0,67 \text{ mc/h} = 0,018 \text{ l/s}$$

Debitul de ape uzate pe intreaga incinta evacuata la canalizarea orasului este :

$$Q_{\text{racord}} = q_{\text{men}} + Q_{\text{apa pluviala (evacuare prin pompare)}}$$

$$q_{\text{men}} = 0,018 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{apa pluviala}} = 195 \text{ mc} : 12\text{h} = 16,25 \text{ mc/h} = 4,51 \text{ l/s}$$

RACORD CANAL:

$$Q_{\text{racord}} = 0,018 + 4,51 = 4,53 \text{ l/s.}$$

3.7.2. Alimentare cu apă

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile si de incendiu pentru constructiile propuse va fi reseaua de alimentare cu apă in sistem centralizat a Municipiului Timisoara, retea administrata AQUATIM s.a. .

La intrarea pe amplasament se va prevedea un camin de apometru de la care pleaca o retea care va alimenta consumatorii din incinta: obiectele sanitare din cladiri si rezervorul de incendiu.

Pentru refacerea rezervei de incendiu in incinta va fi prevazuta o gospodaria de apa amplasata in zona verde din nordul incintei, in spatele supermarketului, formata dintr-o statie de pompare cu rezervor de incendiu hidranti (V=110 mc) si retea de incendiu independenta pentru hidranti.

In incinta se realizeaza doua retele de apa independente:

- una de apa potabila, pentru consum curent si refacere rezerva incendiu, care se va realiza din PE-HD, Pn 10, De.90 mm, L=53 m si se va poza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip;

- o retea de incendiu hidranti amplasata perimetral constructiei, care se va realiza din PE-HD, Pn 10, De.110 mm, L=230 m si se va echipa cu hidranti de incendiu supraterani Dn 100 mm.

Debitele necesare sunt:

$Q_{S\ ZI\ MED} = 6,54\ mc/zi = 0,11\ l/s$

$Q_{S\ ZI\ MAX} = 8,50\ mc/zi = 0,14\ l/s$

$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 1,06\ mc/h = 0,29\ l/s$

$Q_{sursa} = Q_{s\ orar\ max} + Q_{RI}$

$Q_{RI} = 1,27\ l/s$

$Q_{sursa} = 0,29 + 1,27 = 1,56\ l/s.$

3.7.3. Canalizare pluvială

Apele de ploaie din incinta sunt colectate de reseaua de canalizare pluviala ingropata si apoi descarcate in canalizarea menajera propusa, de unde sunt evacuate in canalizarea menajera a Municipiului Timisoara.

Apele pluviale pure, considerate conventional curate, colectate de pe constructii sunt descarcate direct in canalizarea pluviala propusa, iar apele pluviale de pe platforme si drumuri, considerate impure sunt trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si apoi descarcate in canalizarea pluviala. Canalizarea pluviala din incinta colecteaza si evacueaza apele intr-un bazin de retentie, de unde acestea vor fi descarcate controlat, dupa momentul ploii, in canalizarea menajera mixta din incinta.

In incinta conducta de canalizare pluviala va fi realizata din PVC-KG, D=315-600 mm, L=280 m pozata ingropat. Pe reseaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea propusa in incinta va functiona gravitational. Debitul de ape pluviale este: $Q_{PL} = 162,86\ l/s.$

Volumul bazinului de retentie este de 195 mc.

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = 9.772\ mc/an.$

3.7.4. Alimentare cu energie electrică

In zona apare un nou consumator de energie electrica, un supermarket Lidl. Bilantul energetic al consumatorului de energie electrica se apreciaza astfel : $P_i = 680\ kW$, $P_s = 340\ kW.$

Pentru alimentarea cu energie electrica a consumatorului se va prevedea un post de transformare propriu, prefabricat (in anvelopa de beton), alimentat din linia de 20kV subterana de la limita de proprietate. De la postul de transformare vor pleca: coloana de alimentare a tabloului general al cladirii supermarketului si coloana de alimentare a statiei pompelor de incendiu.

Toate lucrarile de alimentare cu energie electrica se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de firme autorizate si se vor executa de catre firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrari.

La proiectare si executie se respecta prevederile tuturor normativelor si legislatia in vigoare (PE 132-2003; I7-2011; NTE 007/08/00; P 118-1999).

3.7.5. Rețea de gaz metan

Pentru racordarea viitorilor consumatori rețeaua de gaz metan se va extinde potrivit unui proiect de specialitate avizat de către E-ON Gaz, pentru care se va obține un Certificat de Urbanism și o Autorizație de Construire separate.

3.7.6. Telecomunicații

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicații pe baza comenzii lansate de beneficiar la un operator de specialitate care îi va asigura cerințele conform temei.

3.7.7. Alimentarea cu căldură

Se propune ca alimentarea cu căldură să se realizeze prin centrale proprii, varianta cea mai practică și mai plauzibilă.

3.8 PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi. Se prevăd plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent. Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative.

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul.

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter industrial,. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

Prevenirea producerii riscurilor naturale: surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv în exploatare, nu există; Poluanții pentru aer în timpul

execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de esapament. Praful rezulta de la executia sapaturilor, imprastierea nisipului, a pamantului, din compactare, etc.

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 deponul autorizat.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc.: În prezent, terenul este degradat. Se va asigura o suprafata de minim 2114 m² (20% din teren) pentru spatii verzi, suprafata care va fi amenajata si intretinuta.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1 Înscrierea în prevederile PUG

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

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

4.2 Categori și priorități de intervenție

Se vor stabili în funcție de solicitările ulterioare.

4.3 Lucrări în continuare

Pentru dezvoltarea acțiunilor de modernizare și ambientare a spațiului urban nou constituit este apreciată ca necesară întocmirea următoarelor lucrări :

- Întocmirea proiectelor de execuție pentru extinderea tuturor rețelelor din zonă.
- Întocmirea proiectelor pentru realizarea circulațiilor și a elementelor de ambientare.

4.4 În atenția autorităților locale

Se amintesc următoarele principii rezultate din “La Charte urbaine europeene” – CPLRE Stasbourg 17 – 19 martie 1992:

- Autoritățile publice trebuie să asigure dezvoltarea economică a localității
- Dezvoltarea economică și dezvoltarea socială sunt indispensabile
- Colaborarea între sectorul public și sectorul particular este o componentă importantă a creșterii și dezvoltării economice a localității.

Strategia realizării obiectivelor cuprinde:

- ordonarea prioritară justă și logică a proiectelor de care este nevoie
- identificarea surselor și a structurilor de finanțare necesare pentru elaborarea și execuția proiectelor
- implicarea resurselor umane (populație localnică, sezonieră, factori interesați), mass media, în acțiunea complexă de implementare a proiectelor propuse.
- examinarea periodică a stadiilor și dezvoltarea capacității de neadaptare la

condițiile schimbate pe parcurs.

- cetățenii au dreptul de a fi consultați asupra oricărui proiect major care afectează viitorul colectivității
- deciziile politice locale trebuie să se bazeze pe o planificare locală și regională condusă de echipe de profesioniști
- alegerea soluțiilor politice trebuie să conducă la procesul decizional

5. ANEXE

5.1 Documente

Se anexează următoarele documente:

- Certificatul de Urbanism nr. 89/27.01.2020, emis de Primăria Municipiului Timișoara;

5.2 Cheltuieli dezvoltare

Realizarea echipării cu energie electrică și iluminatului public, realizarea sistemului centralizat de alimentare cu apă, realizarea sistemului de canalizare, realizarea drumurilor publice și amenajarea spațiului verde sunt cheltuieli ce vor fi în sarcina dezvoltatorului PUZ-ului.

Întocmit,

Specialist RUR, arh. Roxana R. Despotovics

