

LEVANT PROJECT

Proiect număr: 80/2019

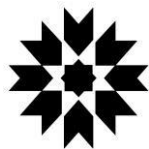
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Ovidiu Balea, nr 23-33

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**

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

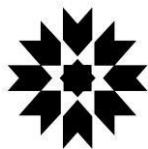
Proiectant general : **S.C. LEVANT PROJECT S.R.L.**
arh. MIRON SUTEU

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

Proiectant edilitare : **S.C. INSTAL 5F CONSTRUCT S.R.L.**
ing. RASADEA VICTOR

Proiectant drumuri : **S.C. COSO CONS S.R.L.**
ing. FLORIN COȘOVEANU

Data elaborării : IANUARIE 2022



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

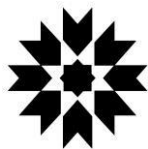
FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI

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. INSTAL 5F CONSTRUCT S.R.L.**
ing. RASADEA VICTOR

Proiectant drumuri: **S.C. COSO CONS S.R.L.**
ing. FLORIN COȘOVEANU



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. Situatiia 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

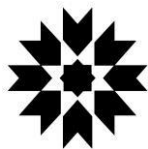
3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 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
- 3.8. Obiective de utilitate publica

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

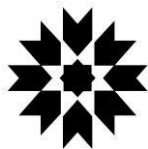
TOPOGRAFIE

1. Ridicare topo vizata OCPI

ARHITECTURĂ

- | | |
|---|----------------|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE | pl. nr. U.01 |
| 2. PLAN SITUATIE EXISTENT | pl. nr. U.02 |
| 3. REGLEMENTARI URBANISTICE – ETAPA I | pl. nr. U.03 |
| 4. REGLEMENTARI URBANISTICE – ETAPA II | pl. nr. U.03.1 |
| 5. REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ | pl. nr. U.04 |
| 6. PROPRIETATI ASUPRA TERENURILOR – ETAPA I | pl. nr. U.05 |
| 7. PROPRIETATI ASUPR TERENURILOR – ETAPA II | pl. nr. U.05.1 |
| 8. STUDIU DE CVARTAL | pl. nr. U.06 |
| 9. MOBILARE URBANISTICA – ETAPA I | pl. nr. U.07 |
| 10. MOBILARE URBANISTICA – ETAPA II | pl. nr. U.07.1 |
| 11. RANDARI VOLUMETRICE | pl. nr. U.08 |

Întocmit,
arh. MIRON SUTEU



LEVANT PROJECT

MEMORIU GENERAL

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**

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

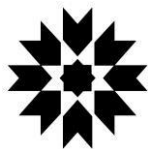
Denumire proiect	:	PUZ –CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER
Nr. proiect	:	80/2019
Faza	:	PUZ
Beneficiar	:	S.C.LIDL ROMANIA 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. urb. 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 existentei unui alt Magazin Lidl în zonă, Societatea Lidl



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

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 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 si cel de pe strada Budai Deleanu. Magazinul din strada Ovidiu Balea ar urma sa deservească locuitorii din zona Ronat si Mehala.

Propunerea 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, vizeaza extinderea zonei de servicii respectand toate conditiile impuse prin CU nr.3832 din 20.12.2019 eliberat de Primaria Municipiului Timisoara, precum si legislatia in vigoare.

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

Zona care face obiectul prezentei documentatii este amplasata in intravilanul mun. Timisoara, in partea de Vest Nord-Vest, in cartierul Ronat. Terenul ce se reglementeaza are o suprafata de 9175 mp, identificat prin **CF 448927** (9.175 mp), NR.TOP 448927, 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.

Folosinta actuala – teren curti constructii 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:
- Ridicare topografică efectuată în zonă;
- Studiu geotehnic intocmit la cererea beneficiarului;
- PUG aprobat prin HCL 157/28.05.2002, prelungit prin HCL 619/2018.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

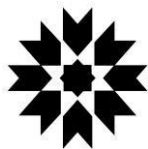
Studierea țesutului urban existent în zonă face posibilă observația potrivit căreia zona a evoluat dominată de locuințe individuale, cu precădere la nivel P în etapa inițială. Ulterior, în zonă au început a se dezvolta unități de locuințe în regim de înălțime P+M, P+E si P+2E pe strada Ovidiu Balea. In partea nordica a zonei s-au dezvoltat unitati de servicii, depozitare, educatie si comert in special de-al lungul strazii Ovidiu Balea.

Proiectul propus vine in sprijinul valorificarii zonei prin reglementarea de zona comerciala/servicii.

2.2. Incadrare in localitate

Terenul este amplasat in intravilanul municipiului Timisoara, in partea de Vest Nord-Vest, pe strada Ovidiu Balea, la limita dintre cartierul Ronat si Mehala, pe artera majora de circulatie auto care face legatura intre Timisoara si Jimbolia.

Suprafața totală cuprinsă între limitele cadastrale este de 9 175 mp, fiind înșrisă



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 ÎMPREJUMIURE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

în CF 448972, NR.TOP 448972, 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.

Terenul, proprietatea beneficiarului prin antecontract de vânzare-cumpărare urmează a fi reglementat prin prezenta documentație de tip PUZ.

Delimitarea parcelelor și încadrarea terenului studiat este conform planșelor anexate ca partea desenată.

Vecinatati si limite

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

- **Nord:** strada Locotenent Ovidiu Balea;
- **Sud:** strada Mircea cel Batran;
- **Vest:** teren privat – logistica;
- **Est:** teren privat – locuința și grădina.

Terenul reglementat este situat într-o zonă cu funcțiunea predominantă de locuire individuală și, pe strada Ovidiu Balea, logistica, servicii, comerț și educație. Distanța de la limita de proprietate față de cea mai apropiată locuință este de 2.40m direcția Est, la Vest 16.20 m față de clădire logistica, la Sud 12.20 m, Nord teren neconstruit, conform planșa nr "A01 Plan de încadrare"

În partea nordică a terenului, în vecinătatea drumului de află și un canal HCN 628 situat la o distanță de 25.95m, conform planșa " U.02 – Plan situație existentă".

Intervenția propusă nu afectează locuințele existente.

Situatia juridica a terenului

Terenul ce face obiectul PUZ se află 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.

Terenul este ocupat de construcții cu funcțiuni de servicii și logistica, și un rezervor pentru combustibil, iar restul terenului este platforma betonată. Rezervorul a fost utilizat pentru depozitare combustibil, însă acesta va fi dezafectat împreună cu celelalte clădiri existente, conform C.U. nr. 1882 din 22.05.2020.

2.3. Elemente ale cadrului natural

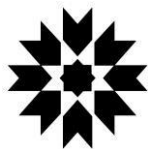
Amplasamentul studiat în cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

Nu există vegetație (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrată sau protejată și nici canale de desecare. Pe teren există doar construcția cu funcțiuni de servicii și logistice și platforma betonată, cu o mică zonă de teren cu vegetație spontană fără specii valoroase.

Terenul este plan (cu diferențe de nivel nesemnificative), 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, 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.



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

Cartierul Ronat, in care se afla terenul studiat prezinta 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 3,5 m.

Terenul este plat, cu denivelari minore și este ocupat de o platforma betonata pentru trafic greu, o constructie cu functiuni de birouri, spatii sociale si hala de logistica si o zonă verde neamenajată reprezentată de vegetație spontană.

In prezent nu exista spatii verzi si nici spatii cu plantatii de protectie.

Seismicitatea

Conform codului de proiectare seismica P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat in localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7 \text{ sec.}$; a factorului de amplificare dinamica maxima 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 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%.

2.4. Circulatia

In prezent, accesul auto pe parcela se poate realiza de pe latura Nordica - strada LT. O. Balea si de pe latura Sudica – str. Mircea cel Batran, iar circulatia pietonala nu este amenajata.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce cupa zona studiată

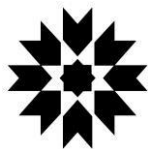
Situl face parte dintr-un cvartal neomogen, cu o ocupare a terenului variabila, functiuni variate, diferite regimuri de inaltime. Functiunile dominante sunt cele de locuire, logistica si servicii.

Gradul de ocupare al terenului cu fond construit

In prezent pe terenul studiat exista constructii cu functiuni de servicii si logistica si un rezervor pentru combustibil, ce vor fi dezafectate conform C.U. nr. 1882 din 22.05.2020, restul terenului fiind ocupat de o platforma betonata pentru trafic greu si o zona de spatiu verde neamenajat cu vegetatie crescuta spontan.

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat nu are spații verzi amenajate, spatiile libere fiind în prezent teren cu vegetatie spontana si nu este reglementata prin actualul PUG. Pentru terenul ce face



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

obiectul prezentei documentații, se propune asigurarea unui procent de minim 15% spațiu verde compact din totalul suprafeței de 9175 mp aferente CF-ului nr 448927.

2.6. Echiparea tehnico edilitara

Coform avizelor obtinute, pe str Lt O. Balea exista urmatoarele retele edilitare marcate pe plansa A.02 Plan situatia existenta:

- Retea Telekom – str. Lt. O. Balea, conform Aviz nr. 174/10.02.2020
- Retea DELGAZ – str. Lt. O. Balea si Mircea cel Batran, conform Aviz nr. 1646/14.02.2020
- Retea Canalizare Aquatim cu zona de protectie 2m stanga- dreapta – str. Lt. O. Balea si Mircea cel Batran, conform Aviz nr. 2630/11.02.2020
- Retea alimentare cu apa Aquatim cu zona de protectie 3m stanga-dreapta – str. Lt. O. Balea si Mircea cel Batran, conform Aviz nr. 2630/11.02.2020
- Retea electrica de 20kV, pozata aerian, pe str. Ovidiu Balea, conform Aviz E-Distributie nr 300677625/25.02.2020
- Retea electrica de 20kV, pozata ingropat, pe str. Mircea cel Batran, conform Aviz E-Distributie nr 300677625/25.02.2020
- Retele electrice de 0,4kV, pozata aerian, pe str. Ovidiu Balea si pe str. Mircea cel Batran, conform Aviz E-Distributie nr 300677625/25.02.2020

2.7. 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.

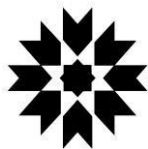
Evidentierea potentialului balnear si turistic: nu e cazul.

2.8. 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 dezbatere publica.



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 anularea 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 o 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.

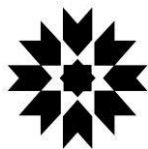
Terenul nu are o valoare deosebită din punct de vedere al mediului. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Suprafața de spații verzi amenajate va asigura procentul de **minim 15%** din suprafața terenului reglementat ca Lot 1 pentru construire Supermarket LIDL. 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

Se propune realizarea unei intersectii de tip „T” pentru accesul pe parcela din str. Lt. O.Balea si realizarea unei noi strazi de acces, pe latura Vestica a parcelei, cu profil transversal de 12m, ce face legatura intre str. Lt. Ovidiu Balea si str. Mircea cel Batran si permite accesul pe parcela. Accesul propriu zis pe parcela se va realiza de pe la latura Vestica, atat in jumatatea Nordica, dinspre str. Lt. Ovidiu Balea cat si in partea Sudica, dinspre str. Mircea cel Batran.



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

În ceea ce privește accesul pe parcelă, soluția propusă este de a dezmembra parcela inițială de 9175 mp în trei parcele după cum urmează:

- **Lot 1 = 8 503 mp – 92.60%** - construire Supermarket LIDL;
- **Lot 2 = 635 mp – 7%** - teren propus spre cedare domeniului public pentru construire strada nouă de acces cu zone aferente, întregire profil stradal PTT 2, conform Comisiei de Circulație nr. DT2020-002439/10.12.2020
- **Lot 3 = 37 mp – 0.40%** teren propus spre cedare domeniului public pentru realizare intersecție de tip „T” semaforizată, pe strada de acces Lt. Ovidiu Balea, conform Comisiei de Circulație nr. DT2020-002439/10.12.2020.

Cedarea terenurilor către domeniul public se va face după obținerea Autorizației de Construire dar înainte de edificarea Construcțiilor în cartea funciara.

Conform acestei propuneri aprobată prin Aviz Comisia de Circulație nr DT2020-002439/10.12.2020, strada de legătură între str. Ovidiu Balea și str. Mircea cel Bătrân va avea un profil de 12 m lățime. În vederea întregirii profilului stradal PTT2, din terenul vecin, identificat cu CF 450407, se va ceda o suprafață de teren de 1.192 mp. Strada se va executa integral, împreună cu magazinul LIDL conform comisiei de circulație nr. DT2020-002439/10.12.2020 și a planului de acțiune nr. UR2021-00360/27.04.2021.

Strada propusă se va realiza conform Planurilor de acțiune aprobate de Primăria Municipiului Timișoara.

Pentru accesul marfa pe parcelă studiată se va obține, ulterior aprobării PUZ-ului Autorizație de liber acces în zone cu restricții de tonaj. Tirurile nu vor staționa în parcare aferentă spațiului comercial, acestea având zona de andocare propusă în partea nordică a lotului. Tirurile vor staționa doar pentru aprovizionare, conform Autorizație de liber acces în zone cu restricții de tonaj.

Parcări

Pe parcelă vor fi asigurate locuri de parcare suficiente care să deservească personalului și clienților supermarketului LIDL, a serviciilor de comerț și a zonei de servicii pentru supermarket LIDL și va fi gândit accesul camioanelor pentru aprovizionarea supermarketului. Se propune un nr de 121 locuri de parcare, dintre care 5 destinate persoanelor cu dizabilități, 2 pentru ”mama și copilul și 2 cu stație încărcare electrică.

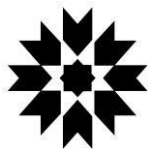
Circulația pietonală

Circulația pietonală va fi amenajată conform propunerii aprobate prin Aviz Comisia de Circulație nr DT2020-002439/10.12.2020, având o lățime de minim 1.50m

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este spațiu comercial – construire supermarket LIDL cu zona de comerț/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 și S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. cu drept de ipotecă legală. Amplasamentul, înregistrat prin CF 448927, NR.TOP 448927, cu o suprafață de 9175 mp, va fi zonificat astfel:

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



LEVANT PROJECT

INDICATORI URBANISTICI

Existent

Suprafata teren studiat (teren curti constructii intravilan): **9 175.00 mp - 100%**

Propus

S CF448927:

100% - 9 175.00 mp

LOT 1 - construire supermarket LIDL

92.60% - 8 503.00 mp

LOT 2 - teren propus spre cedare domeniului public pentru construire strada noua de acces cu zone aferente, intregire profil stradal PTT 2, conform Comisiei de Circulatie nr.

DT2020-002439/10.12.2020

7% - 635.00 mp

LOT 3 - teren propus spre cedare domeniului public pentru realizare intersectie de tip "T" semaforizata pe strada de acces - str Lt O.Balea, conform Comisiei de Circulatie nr. DT2020-002439/10.12.2020

0.40% - 37.00 mp

În vederea întregirii profilului stradal PTT2, din terenul vecin, identificat cu CF 450407, se va ceda o suprafață de teren de 1.192 mp. Strada se va executa integral, împreună cu magazinul LIDL conform comisiei de circulație nr. DT2020-002439/10.12.2020 și a planului de acțiune nr. UR2021-00360/27.04.2021.

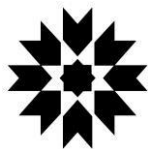
Cedarea terenurilor catre domeniul public se va face dupa obtinerea Autorizatiei de Construire dar inainte de edificarea Constructiilor in cartea funciara.

Bilant teritorial raportat la Lot 1 – S 8503 mp

S_{constructii} – pe Lot 1	Max 40% - 3 401 mp
S_{verde min} - min 15 % din S teren total, respectiv din S CF 448927 (9 175mp)	Min 15% din 9 175 mp = 1 376 mp - > min 16% din Lot 1
S_{circulatii} – pe Lot 1	Circa 44% – 3 726 mp

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

POT max :	40%
CUT max :	0,4
Regim max de inaltime :	P – parter inalt
Inaltimea max la coama:	10 m
Inaltimea max la cornisa:	8 m



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

Retrageri zona implant:

- latura N str. Ovidiu Balea : **min 12.00 m** fata de limita de proprietate, conform **planselor U.03. REGLEMENTARI URBANISTICE – ETAPA I și U.03.1 REGLEMENTARI URBANISTICE – ETAPA II;**
- latura S str Mircea cel Batran: **min 45.00 m** fata de limita de proprietate
- latura V – **min. 8.50 m;**
- latura E – teren proprietate privata: **min 4.00 m sau H/2** fata de limita de proprietate

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

Se propun urmatoarele functiuni:

- 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, retele de utilitati si constructii pentru utilitati.
- Se permite amplasarea de elemente publicitare cu fundatie (totem publicitar, unipol, sageti directionale si panouri publicitare), constructii tehnico-edilitare si retele utilitati, statii electrice in afara limitei zonei de implant.

Înălțimea max a constructiilor pentru utilitati nu va ajunge limita maxima de 10 m, deoarece acestea au un regim de inaltime maxim P. Inaltimea maxima de 10 m este propusa pentru corpurile de iluminat si 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

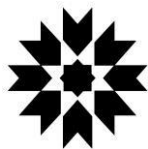
LOT 1 - construire supermarket LIDL

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa rece a obiectivului studiat se va realiza prin intermediul unui bransament PEHD Ø40mm, PN10, SDR17, din rețeaua de alimentare cu apa, aflata in apropierea amplasamentului, pe str. Lt. Ovidiu Balea (rețea de apa existenta, D= 200 mm). Debitul necesar de apa rece (consum menajer + refacerea rezervei de incendiu) este de Q=3.81 mc/zi.

Pentru determinarea consumului de apă, va fi prevazut un camin bransament, notat CA, echipat cu apometru ce va fi citit de regia de apa.

Dupa caminul de bransament se vor monta doua contoare astfel:



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

- contor pentru consumul general de apa (incendiu + clădire), debit $Q=1.00$ l/s
- contor pentru consumul de apa rece al instalației de incendiu, debit $Q=0.10$ l/s.

Contoarele vor fi amplasate într-un cămin de apometru, notat CBA, situat lângă căminul de branșament al furnizorului de apa. Dimensiunile căminului vor fi : 1500 x 1500 mm cu o adâncime de 1,3 m.

Din caminul de apometru CBA, prin intermediul a doua trasee distincte, se realizeaza alimentarea cu apa rece a spatiului comercial si a statiei de pompare pentru incendiu, astfel :

- alimentare spatiu comercial si farmacie - teava PEHD Ø40mm,PN 10;
- alimentare statie de pompare pentru incendiu - teava PEHD Ø32mm,PN 10.

Instalația de hidranți interiori aferenta spatiului comercial este alimentată cu apă prin intermediul stației de pompare și a rezervorului de apă pentru incendiu propuse în incintă ($V=3.50$ mc). Rezervorul de incendiu se va alimenta din instalația exterioară de distribuție apă potabilă.

Pentru stingerea din exterior a incendiului se vor folosi hidrantii exteriori existenti in apropierea amplasamentului:

- pe strada Mircea cel Batran: 1 hidrant exterior, supratelan, Dn100 mm
- pe strada Lt. Ovidiu Balea: 2 hidranti exteriori, supratelan, Dn100 mm.

Canalizare menajera

Instalatia de canalizare menajera asigura colectarea si evacuarea apelor uzate menajere rezultate din activitatea spatiului comercial. Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza in conducta de canalizare existenta pe str. Lt. Ovidiu Balea (conducta existenta $D = 800$ mm), prin intermediul unei conducte de racord, din PVC, SN4 Ø 200 mm.

Ape uzate menajere

($Q=3.81$ mc/zi) si condensul provenit de la aparatele de aer conditionat sunt preluate gravitational de reseaua menajera exterioara din incinta. Aceasta are urmatoarele elemente componente:

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

Condensul provenit de la aparatele frigorifice Mopro se direcționează către un cămin exterior din care apa se infiltrează în sol (cămin de scurgere Mopro). Pentru evitarea înghețului, se prevede un sistem de degivrare care se montează pe conductele amplasate în cămin cât și în stratul de pietriș de la baza acestuia. Preaplinul caminul Mopro se va deversa in caminul pluvial din apropiere; pe conducta de preaplin va fi prevazuta o clapeta de sens.

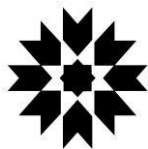
Se vor respecta regulile de circulație, fiind semnalizate corespunzător zonele de lucru atât ziua cât și noaptea.

Prin lucrările de probe, teste și rodaje, executantul lucrării verifică și certifică calitatea lucrărilor și operațiunilor, respectând condițiile impuse de proiect, referitor la parametri funcționali la care trebuie să funcționeze obiectivul.

Canalizare pluviala

Apele pluviale provenite de pe acoperișul supermarketului, de pe platforma carosabilă din incintă și de pe parări vor fi preluate și canalizate în sistem separat.

Apele meteorice, ce provin din ploii sau din topirea zăpezilor, de pe acoperișul clădirii, sunt colectate cu ajutorul jgheburilor si evacuate in reseaua de canalizare exterioara prin burlane. Burlanele vor fi prevazute cu piese speciale pentru curatire. Acestea vor fi



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

evacuate direct în bazinul de retenție pentru apele pluviale.

Apele pluviale pe platforma carosabilă și de pe parcarile din incintă ($Q=43.95$ l/s) vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere și rigolelor și directionate către un separatorul de hidrocarburi din beton cu trapa de namol incorporată, și by pass incorporat, $Q=6/60$ l/s, apoi deversate în bazinul de retenție ape pluviale cu volumul util $V_u=75$ mc, realizat din conductă de oțel inoxidabil, tip PURECO. Debitele stocate în bazinul de retenție vor fi evacuate controlat, după încetarea ploii, prin pompare, într-un cămin de linistire și apoi la căminul de racord pluvial.

Bazinul de retenție ape pluviale va deservi doar incinta magazinului LIDL.

Grupul de pompare ape pluviale este alcătuit din două pompe submersibile (1A+1R) $Q=4$ l/s, $H=12$ mCA, conducte și armături, instalații electrice de alimentare și comandă.

LOT 2 și LOT 3 - strada propusa

Colectarea și evacuarea debitelor de ape pluviale de pe trama stradală se va realiza prin intermediul gurilor de scurgere din beton, cu sifon și decantor de namol, amplasate la bordurile stradale. Gurile de scurgere se echipează la partea superioară cu gratare din fontă tip carosabil clasa D400. Debitul de ape pluviale rezultat de pe trama stradală este de $Q = 18.28$ l/s.

Rețeaua de canalizare se va realiza din conducte de PVC SN8, $D=315$ mm. Racordurile gurilor de scurgere se vor realiza din conducte de PVC, SN8, $D=160$ mm. Conductele din PVC se vor poza pe un strat de nisip de minim 10 cm grosime sub conductă, adâncimea șanțului fiind variabilă în funcție de panta canalului. Se vor monta cămine de vizitare astfel încât distanța dintre ele să nu depășească 50 m. Se vor utiliza cămine de canalizare din inele de beton DN1000, acoperite cu capac din fontă tip carosabil clasa D400.

Reteaua de canalizare este proiectată în sistem unitar, colectând atât debitele pluviale de pe trama stradală cât și debitele de perspectivă de canalizare pluvială. Aceste debite vor fi trecute prin separatorul de hidrocarburi propus $Q=20$ l/s.

Debitele de apă pluvială provenite de la supermarketul LIDL, de pe trama stradală și debitele de perspectivă se vor cumula în căminul de racord pluvial și se vor evacua în canalul HCN 628 printr-o gură de vărsare din beton. Conducta de canalizare pluvială care va subtraversa str. Lt. O. Balea se va proteja cu tub de protecție din OL.

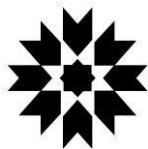
Apele uzate urbane colectate/evacuate trebuie să satisfacă cerințele prevăzute de NTPA 011/2002 și NTPA 001/2005.

Alimentarea cu energie electrică

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.

În vederea alimentării cu energie electrică a magazinului LIDL, se propune realizarea unui post electric de transformare 20/0,4 kV, amplasat în interiorul zonei studiate, alimentat din rețeaua electrică aeriană de 20kV de pe strada Ovidiu Balea. Postul de transformare va avea capacitatea de alimentare a consumatorilor de perspectivă din zona studiată.

Stalpul de beton din rețeaua electrică aeriană de 20 kV de pe strada Ovidiu Balea, aflat în zona amenajării sensului giratoriu, se va dezafecta, urmând să se amplaseze alți doi stalpi de o parte și de alta a sensului giratoriu, în zona verde.



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

Reteaua electrica de 0,4 kV, cat si cablurile de telecomunicatii, de pe strada Ovidiu Balea se vor reamplasa in domeniul public, in zona verde.

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

- Realizarea unui post de transformare 20/0,4 kV amplasat in incinta magazinului, la limita de proprietate. Postul de transformare va fi echipat cu contor pentru masurarea energiei electrice consumate;
- Realizarea unui racord subteran de 20 kV, din reseaua electrica aeriana amplasata pe strada Ovidiu Balea;
- Realizarea coloanei de 0,4 kV de la postul de transformare, la tabloul general din cladirea magazinului;
- Realizarea traseelor de cabluri de 0,4 kV de la tabloul electric general, la consumatorii magazinului;
- Realizarea iluminatului artificial in interiorul zonei studiate. Alimentarea stalpilor de iluminat se va realiza prin intermediul unor cabluri 0,4 kV.
- Asigurarea iluminatului nocturn pentru zona destinata drumului propus, din cadrul documentatiei PUZ, se va realiza din sistemul de iluminat exterior care urmeaza a fi executat in incinta magazinului LIDL.

Retele de telecomunicatii

Fiecare constructie se va racorda la retelele de fibră optică prin extinderea rețelor 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 rețelor 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 pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari,etc.)

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

-Prevenirea producerii riscurilor naturale

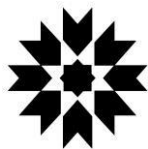
În zona nu există risc de calamitate.

-Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

-Depozitarea controlată a deșeurilor

Ca urmare a implementării planului vor rezulta deșuri menajere de la angajați precum și deșuri rezultate din construcții în faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv, respectând normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr. 852/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate.



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

-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.

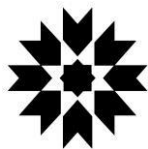
Obiectul prezentului proiect il constituie realizarea unui Plan Urbanistic Zonal – pentru dezvoltarea unei investitii private, construire supermarket, amenajare locuri de parcare in incinta, amplasare panouri publicitare pe teren proprietate si fatada, amplasare totem, amenajare accese, imprejmuire proprietate,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

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



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

- 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.

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.

Apa

Alimentarea cu apa va fi asigurata de bransarea la reseaua 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 printr-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 diminuarea zgomotului pentru incadrarea in limitele legale.

Radiații

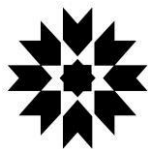
Atât lucrarile cât și activitățile de servicii propuse nu produc și nu folosesc radiatii. Din acest motiv nu este necesara implementarea de masuri de protecție împotriva radiatiilor.

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

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

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.



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

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

Nu este cazul.

- **depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;**

Nu este cazul.

- **folosirea terenului în mod intensiv;**

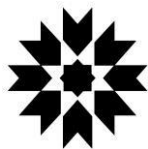
Nu este cazul.

- **efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional;**

Nu este cazul.

3.8 Obiective de utilitate publică

Se propune realizarea unei noi străzi de acces cu profilul transversal de 12 m, PTT2 (conform planșe anexate și Comisiei de Circulație nr. DT2020-002439/10.12.2020 avize favorabile obținute) strada care facilitează legătura între str. Lt. Ovidiu Balea și str. Mircea cel Bătrân.



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

Noua strada propusa va deservi accesul atat pe Lotul 1 reglementat prin prezentul PUZ cat si pe Imobilul vecin, identificat prin CF nr. 450407.

Suprafata noii strazi propuse va fi alcatuita dintr-o parte de teren care se va dezmembra din Imobilul studiat in prezentul PUZ si dintr-o parte de teren care se va dezmembra din imobilul inscris in CF nr. 450407. Suprafata de teren care se va dezmembra si ceda domeniului public din Imobilul studiat este formata din Lotul 2 si Lotul 3, iar din terenul vecin, identificat prin nr. cad. 450407, se va ceda suprafata necesara pentru intregirea profilului transversal de tip PTT2 pana la trama de 12 m.

Strada se va executa integral, împreună cu magazinul LIDL conform comisiei de circulație nr. DT2020-002439/10.12.2020 și a planului de acțiune nr. UR2021-00360/27.04.2021.

Se prevede realizarea etapizata a accesului de pe Str. Lt.Ovidiu Balea pe strada nou creata , avandu-se in vedere situatia actuala a strazii principale de acces LT. O. Balea si situatia de perspectiva cu largirea acesteia la 4 benzi de circulatie, cu trotuare, zone verzi si piste velo.

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 si zona de comert/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.

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

Întocmit,
Arh.MIRON SUTEU

Coordonator RUR,
urb. CARMEN FALNITA