

ELABORARE P.U.D. - COMERT SI SERVICII

pentru Construire magazin materiale de constructii, drumuri si platforme, parcaje, bransamente la utilitati, retele si lucrari tehnico-edilitare in incinta, put apa, pilon publicitar, panouri de directionare si reclama, reclame fatada, cabina poarta, gospodarie antiincendiu, copertine carucioare, amenajare rafturi exterioare acoperite si protejate, imprejmuire, spatii verzi, amenajare accese, post trafo, punct de conexiune, organizare de santier

CF 412640, loc. Dumbravita, com. Dumbravita, jud. TIMIS
PR. NR. 32/2025

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Memoriu justificativ

Conform G M 009-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu”

1. INTRODUCERE

• **Date de recunoastere a documentatiei:**

1. DENUMIREA PROIECTULUI:

ELABORARE P.U.D. - COMERT SI SERVICII:

pentru DTAC - CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII, drumuri si platforme, parcaje, bransamente la utilitati, retele si lucrari tehnico-edilitare in incinta, put apa, pilon publicitar, panouri de directionare si reclama, reclame fatada, cabina poarta, gospodarie antiincendiu, copertine carucioare, amenajare rafturi exterioare acoperite si protejate, imprejmuire, spatii verzi, amenajare accese, post trafo, punct de conexiune, organizare de santier

2. AMPLASAMENT: CF 412640, DUMBRAVITA, COMUNA DUMBRAVITA, JUDETUL TIMIS

3. INITIATOR / BENEFICIAR: S.C. DEDEMAN S.R.L Bacau
Str. Alexei Tolstoi, Nr.8, mun. Bacau, jud. Bacau
CUI 2816464

4. ELABORATOR / PROIECTANT: S.C. CREATIV PROIECT S.R.L. Piatra Neamt
Strada Paharnicului, Nr.7, Piatra Neamt
CUI 17536675

5. DATA ELABORARII PROIECTULUI: 2026

• **Obiectul lucrarii**

Se vor prezenta prevederile temei program, conditiile de amplasare si realizare a unui sau mai multor obiective

Prin tema program intocmita de beneficiar se doreste amplasarea unui spatiu comercial de tip magazin de bricolaj, in localitatea Dumbravita, pe terenul proprietate privata al beneficiarului, identificat cu NC 412640, imobil cu acces din strazile Calea Aradului (DN69) si str. Praga.

Investitia prin programul care o fundamenteaza este un magazin – depozit de vanzare a diferitelor categorii de materiale de constructii - “magazin general materiale de constructii”, scopul declarat al acestui tip de comert fiind sprijinirea constructorilor, a micilor intreprinzatori si a persoanelor fizice care vor sa

construiasca ca un "hobby" in aprovizionarea curenta cu produse de calitate si la preturi corecte a marfurilor specifice acestor activitati.

Funcțiunea principală a construcției este de comerț cu materiale de construcții.

Obiectivul principal este construirea magazinului de materiale de construcții și a obiectelor aferente acestuia, anexe (gospodărie antiincendiu, cabina poartă, rafturi exterioare acoperite, copertine carucioare, punct de transformare și punct de conexiune etc.), obiecte publicitare (pilon publicitar, panouri publicitare, reclame fatada), cât și a lucrărilor aferente de drumuri și platforme, parcaje, lucrări tehnico-edilitare în incintă, put apă irigat spații verzi, împrejmuire teren, amenajare spații verzi, amenajări accese și organizare de șantier.

Imobilul are categoria de construcții curți construcții și este liber de construcții.

Pe terenul ce rămâne liber de construcții, în afara propunerii de amenajare a magazinului de construcții și în etape ulterioare de dezvoltare, se propune amplasarea unor clădiri cu funcțiuni similare de servicii, respectiv comerț și/sau alimentație.

Obiectivul principal al investiției, respectiv magazinul de materiale de construcții, se propune a se amplasa aliniat limitei laterale nord-vestice a amplasamentului, cu deschiderea fațadei principale pe direcția Căii Aradului și a municipiului Timisoara.

Accesul auto se propune a se realiza la limita sudică a amplasamentului studiat, din sensul giratoriu existent la imobilul CF414266 ce are acces din sensul giratoriu existent la imobilul CF414267, aflat la intersecția strazii Calea Aradului cu strada Petre Tutea, ambele imobile aflate în proprietatea Ikea Romania SA, cu drepturi de servitute constituite. Sensurile giratorii au fost realizate de către Ikea Romania SA pentru accesul auto la magazinul Ikea existent la imobilul adiacent cu CF414265.

Adaptarea conținutului PUD la particularitățile obiectivului (obiectivelor) pentru care se elaborează documentația, prin completare sau eliminare

Prin prezentul PUD se vor stabili reglementări specifice cu privire la accesurile auto și pietonale, condiții de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a mai multor obiective pe o singură parcelă, în corelare cu vecinătățile imediate.

2. INCADRAREA ÎN ZONA

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

- **Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei / subzonei în care acesta este inclus**

Imobilul este localizat în intravilanul comunei Dumbravita, în partea sud-estică a acesteia, lângă magazinul Ikea, cu acces din strada Calea Aradului (DN69) la limita ieșirii din municipiul Timisoara și din comuna Dumbravita către Arad, dar și cu acces din strada Praga.

Conform extrasului de carte funciara la zi, imobilul se identifică prin numărul cadastral 412640 în suprafața de 145000,00mp și este în proprietatea S.C. DEDEMAN S.R.L Bacău prin contractul de vânzare-cumpărare cu încheierea de autentificare nr.632/23.03.2022.

Imobilul este situat predominant in UTR IS 6A Praga - Zona pentru institutii publice, servicii si dotari de interes public cu interdictie temporara de construire, si partial in UTR CC_1 Aradului, conform PUG com. Dumbravita aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, este liber de constructii si are categoria de folosinta curti constructii.

Parcela face parte din zona de comert si servicii conform P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 116/12.12.2018, impreuna cu HCL nr. 7/25.01.2024 pentru aprobare lista rectificarii erori materiale PUG 2023 si impreuna cu HCL nr. 78/29.08.2024 pentru rectificarea erorii materiale a PUG 2023.

Vecinatatile directe ale terenului studiat sunt imobile curti constructii ale unor agenti economici la nord-vest si sud-est, canale in administrarea ANIF la nord-est, sud-est si sud-vest, strada Praga la nord-est si imobile drum si zona verde a unui agent economic la sud-est.

Conform regimului tehnic al certificatului de urbanism nr. 299/23.04.2025 emis de Comuna Dumbravita, extras din PUG com. Dumbravita, imobilul este situat in zona institutii si servicii publice sau de interes public si activitati economice de tip terțiar in cadrul UTR IS 6A Praga si se va urmări realizarea unor platforme de servicii de dimensiuni ample, asigurand locuri de munca necesare pentru rezilienta localitatii si diminuarea mobilitatii catre alte localitati.

Parcela are interdictie temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism, iar ca si particularitati, conform plansei de reglementari urbanistice nr. U.03.01 aferenta PUG, parcela face din zona insuficient deservita de dotari, servicii si spatii verzi; iar prin proximitatea parcelei trece canalul de desecare HCn 64.

- **Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat**

Conform reglementarilor extrase din documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special, imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii, ansamblu, sit urban, ori in zone de protectie a acestora. Imobilul se afla partial in zona de protectie a DN69(E671) str. Calea Aradului si a trei canale ANIF: HCN62/2, HCN65 si HCN407.

- Documentatia topografica care a stat la baza elaborarii PUD-ului – intocmita de Black Light SRL, Timisoara.

Imobilul identificat cu nr. cadastral 412640, in suprafata de 145000mp, este proprietatea SC Dedeman SRL si este lipsit de sarcini conform inscrierilor din extrasul de carte funciara.

- Studiul geotehnic (Aviz geotehnic preliminar) – date geotehnice, elemente geologice, hidrogeologice, seismice si climatice pentru descrierea generala a amplasamentului, intocmit de S.C. Creativ Proiect SRL Piatra Neamt.

- Geomorfologia, geologia si tectonica zonei:

Terenul studiat este plan si orizontal, fara a prezenta fenomene de instabilitate si/sau erozionale active.

Amplasamentul studiat face parte, din punct de vedere geologic, din Bazinul Panonic. Zona studiata este caracterizata de depozite recente (cuaternare) dispuse peste formatiunile bazinului panonic.

Pentru caracterizarea geotehnica a amplasamentului intereseaza ultimele orizonturi, cel al depozitelor de suprafata, (-10-12m) – Holocen superior – actual.

o Clima:

Zona municipiului Timisoara se afla intr-un areal climatic temperat continental, cu influente climatice ale maselor de aer submediteraneene (mase de aer cald care bat dinspre Marea Adriatica) si oceanice (mase de aer umed care provin dinspre Atlantic). Temperatura medie anuala are o valoare de 10.6°C. Temperaturile medii lunare sunt de -1,7°C in luna ianuarie si de +23,6°C in luna iulie.

In zona studziata, adancimea maxima de inghet, conform STAS 6054-77, este considerata 60÷70 cm, masurata pe teren fara strat de zapada protector.

Presiunea de referinta a vantului, mediata pe 10 minute $q_{ref} = 0.4$ kPa, conform NP 082-04 "Cod de proiectare. Bazele proiectarii si actiunii asupra constructiilor. Actiunea vantului."

Valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol $s_{0,k} = 1,5$ kN-mp, conform CR 1-1-3-2005 „Cod de proiectare. Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor."

o Hidrologia si hidrogeologia:

Apele subterane din zona sunt drenate spre colectoarele principale ale zonei, raul Bega, raul Timis, Bega Veche etc.

Nivelul hidrostatic al acviferului freatic este situat la 4.40-4.50m de la CTN actual din amplasament. Caracterul freaticului este unul ascensional, urcand in foraje cca 1.50m. Astfel la fundarea viitoarelor obiective se va tine cont de cota nivelului hidrostatic.

o Geotehnica:

Pentru descrierea litologiei din subteranul amplasamentului au fost folosite informatii din literatura de specialitate:

3.1. 0.00 – (0.50-0.70)m - strat superficial – Orizont I – sol vegetal

3.2. (0.50-0.70)m – (6.00)m – Orizont II – depozite argiloase si argilos prafoase de culori ce variaza de la brune la cafenii, galbui si cenusii, pamanturi plastic consistent-vartoase, cu plasticitate mare si compresibilitate medie, pamanturi cu activitate medie PUCM;

Apa subterana se intercepteaza la adancimi de -4.40-4.50m de la CTN si are un nivel ascensional, urcand pana la - 2.80-3.00m fata de CTN.

Pe amplasamentul studiat nu au existat in trecut constructii deci interceptarea in sapaturile pentru fundatii a beciurilor/hrubelor este minima.

Luand in considerare faptul ca terenul din subteranul amplasamentului este alcatuit, sub stratul de sol vegetal de 0.50 – 0.70 m, din depozite argiloase/argilo prafoase, de culori ce variaza de la brune la cafenii, galbui si cenusii, pamanturi plastic consistent-vartoase, cu plasticitate mare si compresibilitate medie, pamanturi cu activitate medie PUCM, acesta este clasificat ca fiind mediu pentru fundare in conformitate cu NP 074/2022.

o Seismicitatea:

In conformitate cu prevederile normativului P100-2013, amplasamentul studiat se incadreaza astfel:

o perioada de colt $T_C = 0.7$ sec;

o acceleratia terenului pentru proiectare: $a_g = 0.20g$;

- **Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate / aprobate anterior.**

- ZONIFICARE existenta conform P.U.G.:

- **U.T.R. IS – Institutii si servicii**

▪ **IS 6A Praga – Zona pentru institutii publice, servicii si dotari de interes public**

Reguli generale la nivel de celula urbana/subdiviziune UTR IS 6A Praga:

- o se va urmări realizarea unor platforme de servicii de dimensiuni ample, asigurând locuri de muncă necesare pentru reziliența localității și diminuarea mobilității către alte localități.

Utilizări admise:

- institutii și servicii publice sau de interes public și activități economice de tip terțiar conform Anexei 1 din RLU aferent PUG

Utilizări admise cu conditionari:

se admit cu condiții:

- Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale;
- Clădiri de cazare – (semi) hoteliere, de apartamente, camine, internate – ale institutiilor de învățământ/cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora;
- Garaje/parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în parti/corpuri de clădiri, conditionat;

Utilizări interzise:

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2 de la secțiunea 2, cap.IV.4 din RLU aferent PUG, menționate mai sus.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Restricții impuse:

- Parcela are interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism

Particularități:

- Conform planșei de reglementări urbanistice nr. U.03.01 aferentă PUG, parcela face din zona insuficient deservită de dotări, servicii și spații verzi; iar prin proximitatea parcelei trece canalul de desecare HCn 64.

Indici urbanistici existenți:

- **Regim de înălțime: $\leq P+2E+Er$;**
- **Retragere față de aliniament: 10m**
- **Înălțimea construcției: cornisă $\leq 11.5m$; coama $\leq 15.5m$**
- **P.O.T. maxim admis: 50%;**
- **C.U.T. maxim admis: 2.5**

Altele:

- În cazul construcțiilor-suport pentru mijloace publicitare, indiferent de regimul de proprietate al imobilelor pe care sunt amplasate, este obligatorie afisarea de materiale publicitare pe întreaga perioadă de menținere în amplasament a acestora, conform Legii 185/2013 art.13, pct. (2).

- **U.T.R. CC – Cai de comunicație majora**

▪ **CC_1 Aradului**

Se afla în UTR:

- CC: Cai de comunicație majore

Zone Funcționale existente, reglementate și sugerate:

- ZCR, V

Descriere:

- Cai de comunicatie majore, relevante la nivel metropolitan si zonele de protectie aferente.

Reguli generale la nivel de UTR:

se adauga complementar regulilor aplicabile la nivel de zone functionale

Se va asigura o zona de protectie de 50 m fata de Calea Aradului si caile de comunicatie adiacente acesteia (strazi colectoare sau intersectii), în care se permit exclusiv amplasarea spatiilor verzi si a constructiilor aferente lucrarilor edilitare. Caile de comunicatie vor urmari prioritizarea transportului sustenabil prin complementaritate fata de reseaua locala de transport.

- H.C.L. Dumbravita nr.7 din 25.01.2024 privind aprobarea unei liste in vederea rectificarii erorilor materiale identificate in documentatia PUG

- Conform pct. 5 al Anexei la HCL nr.7/25.01.2024 Solicitari din partea publicului:

„CEREREA 71278/13.10.2023 si 67408/21.09.2023 Rectificarea erorii materiale prin reprezentarea functiunii existente conform PUZ aprobat prin HCL 116/12.12.2018 si reprezentarea functiunii reglementate < IS-zona pentru institutii si servicii > conform PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023.

Regelementarea propusa respecta strategia de dezvoltare spatiala aferenta PUG dumbravita, care reglementeaza coridoarele economice in lungul principalelor cai de comunicatie rutiera la nivel de UAT.

Spatiile verzi marcate, in plansa U03-reglementari urbanistice- aprobata prin HCL 140/25.10.2023, pe parcela avand numar cadastral 412640, extras CF 412640 au fost reprezentate gresit, acestea fiind preluate dintr-o documentatie PUZ care nu a fost aprobata – nu a produs efecte. Amplasarea spatiilor verzi aferente reglementarii (IS) conform PUG se va determina in cadrul unei documentatii de urbanism elaborate ulterior.

- H.C.L. Dumbravita nr.78 din 29.08.2024 privind rectificarea erorii materiale prin reprezentarea functiunii existente conform PUZ aprobat prin HCL 116/12.12.2018 si prin reprezentarea functiunii reglementate <IS-zona pentru institutii si servicii>, conform PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023

- art. 1 alin (1) Se aproba Rectificarea erorii materiale prin reprezentarea functiunii existente conform PUZ aprobat prin HCL 116/12.12.2018 si reprezentarea functiunii reglementate < IS-zona pentru institutii si servicii > conform PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023. Regelementarea propusa respecta strategia de dezvoltare spatiala aferenta PUG Dumbravita, care reglementeaza coridoarele economice in lungul principalelor cai de comunicatie rutiera la nivel de UAT. Spatiile verzi marcate, in plansa U03-reglementari urbanistice- aprobata prin HCL 140/25.10.2023, pe parcela avand numar cadastral 412640, extras CF 412640 au fost reprezentate gresit, acestea fiind preluate dintr-o documentatie PUZ care nu a fost aprobata – nu a produs efecte. Amplasarea spatiilor verzi aferente reglementarii (IS) conform PUG se va determina in cadrul unei documentatii de urbanism elaborate ulterior.

- art. 1 alin (2) Se impune preluarea obiectivelor de utilitate publica, respectiv strada Stockholm si strada Agunnaryd, reglementate prin HCL nr.116/12.12.2018 si integrate in toate documentatiile de urbanism ce se va aproba ulterior.

- H.C.L. Dumbravita nr. 116 din 12.12.2018 privind aprobarea documentatiei PUZ „MODIFICARE ZONA COMERCIALA, SERVICII SI REZIDENTIALA DN69” – intravilan

Dumbravita, CF nr.412640 si CF nr.412641

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

- **Se vor prezenta si comenta concluziile studiilor elaborate concomitent cu PUD, precum si conditionarile impuse de acestea**

- Studiu hidrogeologic intocmit de SC Hidrogeoecotech SRL Comanesti privind posibilitatile alimentarii cu apa si executia unui foraj de alimentare cu apa.

Conform solicitarii beneficiarului, apa care se urmareste a fi interceptata la debite de cca. 2,55l/s va fi utilizata numai pentru udarea spatiilor verzi din incinta.

Având in vedere cele prezentate, se va urmări executarea unui foraj de adâncime cca. 30m, beneficiarul hotărând creșterea adâncimii de forare numai dacă nu a fost interceptat acviferul freatic până la aceasta adâncime.

Dacă stratele interceptate până la adâncimea de 30m nu satisfac debitul de 2,55l/s se recomanda inmagazinarea apei in rezervoare pentru a fi asigurat necesarul zilnic.

Astfel, se recomanda ca, pe masura ce vor fi traversate structuri acvifere care vor prezenta importanta, sa fie realizate carotaje electrice, in vederea analizarii structurilor traversate si a stratelor acvifere interceptate, urmând ca numai dupa o analiza amanuntita a diagramei rezultate sa se decida de catre specialisti de comun acord cu beneficiarul continuarea adâncirii forajului.

Forajul de alimentare cu apa va fi echipat cu electropompa submersibila in vederea aducerii apei la suprafata.

La finalizarea lucrarilor de executie a forajului se va executa o cabina si un gard pentru protectie.

Prezenta documentatie P.U.D. (Plan Urbanistic de Detaliu) se elaboreaza concomitent cu documentatia de autorizare a lucrarilor de constructie, a caror avize sunt distincte conform certificatului de urbanism comun, nr. 299/23.04.2025 emis de Comuna Dumbravita, dar in schimb conditionata de obtinerea in prealabil a H.C.L. pentru aprobarea prezentului P.U.D.

3. SITUATIA EXISTENTA

Se va prezenta zona studiata (amplasamentul, ansamblul), precizandu-se:

- **Accesibilitatea la caile de comunicatie**

- Calea Aradului DN69 (imbracaminte asfaltica) – teren apartinand domeniului public de interes local – Municipiul Timisoara

Imobilul studiat nu are acces direct din Calea Aradului, ci prin sensul giratoriu existent la imobilul cu NC414266 in proprietatea Ikea Romania SA (cu drepturi de servitute constituite) ce marginește amplasamentul la sud. Sunt executate 3 accesuri auto din sensul giratoriu existent catre imobilul studiat, accesuri care impreuna cu cel spre magazinul Ikea, au fost autorizate si executate de catre proprietarul Ikea Romania SA conform PUZ aprobat prin HCL 116/2018 si PUG aprobat prin HCL 140/2023.

Cele 3 accesuri auto din sensul giratoriu existent catre imobilul studiat, impreuna cu un acces pietonal si trecerile de pietoni aferente catre si de la statia de autobuz utilizata pentru clientii magazinului Ikea, sunt edificate la limita de proprietate studiata in proprietatea beneficiarului Dedeman SRL.

Din cele 3 accesuri auto existente din sensul giratoriu la limita amplasamentului, un acces auto este prevazut direct pentru imobilul studiat, celelalte doua accesuri auto fiind prevazute sa deserveasca drumurile colectoare propuse si reglementate prin PUZ 2018 si PUG2023, respectiv obiectivele de utilitate publica strada Stockholm si strada Agunnaryd.

Sensul giratoriu existent la imobilul CF414266 are acces din sensul giratoriu existent la imobilul CF414267, aflat la intersectia strazii Calea Aradului cu strada Petre Tutea, ambele imobile aflate in proprietatea Ikea Romania SA, cu drepturi de servitute constituite. Sensurile giratorii au fost realizate de catre Ikea Romania SA pentru accesul auto la magazinul Ikea existent la imobilul adiacent cu CF414265 onform PUZ aprobat prin HCL 116/2018 si PUG aprobat prin HCL 140/2023.

Imobilul studiat este despartit de Calea Aradului la limita sud-vestica a amplasamentului, fara acces din drum, de canalul ANIF HCN62/2 intabulat cu CF 414652.

- B-dul Petre Tutea (imbracaminte asfaltica) – teren domeniul public de interes local – UAT Dumbravita

Imobilul studiat este despartit de b-dul Petre Tutea, fara acces direct din acest drum, la limita sud-estica a amplasamentului, de canalul ANIF HCN407 intabulat cu CF 414639.

- Strada Praga (imbracaminte asfaltica) - teren domeniul public de interes local – UAT Dumbravita

Imobilul studiat are deschidere partiala la strada Praga la limita nord-estica a amplasamentului.

Imobilul studiat este despartit de b-dul Petre Tutea la limita sud-estica a amplasamentului, fara acces direct pana in dreptul strazii Brasilia, de canalul ANIF HCN65 neintabulat.

- **Suprafata ocupata, limite si vecinatati**

Vecinatatile directe ale imobilului studiat sunt:

- nord-vest:
 - o NC405829 si NC414108 Top Side Sports SRL – curti constructii
 - o imobil neintabulat – teren liber de constructii
- nord-est:
 - o NC407841 Comuna Dumbravita – drum, str. Praga
 - o imobil neintabulat – ANIF , canal HCN65
- sud-est:
 - o NC414639 – ANIF , canal HCN407
 - o NC414265 Ikea Romania SA – curti constructii
 - o NC414266 Ikea Romania SA – drum
 - o NC414269 Ikea Romania SA – zona verde cu totem directiona Ikea
- sud-vest:
 - o NC414639 – ANIF , canal HCN62/2

- **Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere**

Imobilul este liber de constructii si are categoria de folosinta curti constructii.

Terenul este plan si nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea si nu face parte din patrimoniul cultural al Comunei Dumbravita.

- **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Vecinatatile directe ale terenului studiat la nord-vest si sud-est sunt imobile proprietati private, respectiv agenti economici cu terenuri cu categorii de folosinta curti constructii, respectiv o baza sportiva la nord vest si magazinul Ikea la sud-est, iar catre nord-est si sud-vest sunt strada Praga respectiv Calea Aradului despartite de imobilul studiat de canale ANIF.

Fondul construit la nivelul UTR-ului IS 6A Praga este astfel definit de magazinul Ikea amplasat izolat, retras de la aliniamentul strazilor Calea Aradului si b-dul Petre Tutea, la sud-est de amplasamentul studiat, si la nord-vest de cladirea si terenurile de sport acoperite ale unei bazei sportive la strada Praga.

Activitatea de comert propusa la nivelul amplasamentului se incadreaza in functiunea reglementata la nivelul UTR-ului, cat si in zona de comert periurban existenta ce se dezvoltă la limita iesirii din municipiul Timisoara spre Arad.

- **Destinatia cladirilor**

Imobilul studiat este liber de constructii.

- **Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate**

Suprafata imobilului reglementata prin prezentul P.U.D. este de 145000mp (14.5ha), identificata cu numarul cadastral 412640, cu categoria de folosinta curti constructii si se afla in proprietatea privata a S.C. DEDEMAN S.R.L Bacau.

Imobilul este liber de constructii.

- **Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare**

Amplasamentul are un aspect stabil, este plan si orizontal si nu s-au inregistrat in zona fenomene morfo-dinamice si/sau eroziuni active.

Prezentarea stratificatiei

Pentru descrierea litologiei din subteranul amplasamentului au fost folosite informatii din literatura de specialitate:

3.1. 0.00 – (0.50-0.70)m - strat superficial – Orizont I – sol vegetal

3.2. (0.50-0.70)m – (6.00)m – Orizont II – depozite argiloase si argilos prafoase de culori ce variaza de la brune la cafenii, galbui si cenusii, pamanturi plastic consistent-vartoase, cu plasticitate mare si compresibilitate medie, pamanturi cu activitate medie PUCM;

Concluzii privind conditiile de fundare.

Luand in considerare faptul ca terenul din subteranul amplasamentului este alcatuit, sub stratul de sol vegetal de 0.50 – 0.70 m, din depozite argiloase/argilo prafoase, de culori ce variaza de la brune la cafenii, galbui si cenusii, pamanturi plastic consistent-vartoase, cu plasticitate mare si compresibilitate medie, pamanturi cu activitate medie PUCM, acesta este clasificat ca fiind mediu pentru fundare in conformitate cu NP 074/2022.

In aceasta faza preliminara de proiectare se pot lua in calcul variantele:

- fundarea directa pe teren natural (argile cafenii, pamanturi plastic vartoase cu $I_c > 0.75$, cu compresibilitate medie, cu activitate medie PUCM) la o adancime de fundare de minim -2.00m de la cota terenului, adancime de fundare impusa prin NP126/2010.

- fundare directa pe teren imbunatatit, pe sirurile de fundatii, cu lianti hidraulici;

- fundarea indirecta prin intermediu incluziunilor rigide.

Calculul preliminar al terenului de fundare, in conformitate cu STAS 3300/2-85 se poate efectua pe baza presiunilor conventionale, cu adoptarea in gruparea fundamentala de incarcari centrice de calcul a unei presiuni conventionale de calcul:

- teren mediu de fundare: $D_f = 2.00 - 3.00\text{m}$ – argile plastic vartoase, cu activitate medie PUCM: $p_{conv} = 225\text{kPa}$.

Pentru executia viitoarelor fundatii se vor lua in calcul:

- in lucrarile de sapatura, pentru executia fundatiilor, se va intercepta nivelul hidrostatic;
- la epuizarea nivelului hidrostatic exista pericol de surpare a peretilor sapaturii;
- sprijinirea malurilor sapaturilor deschise

La proiectarea si executia pardoselilor, drumurilor si parcajelor din incinta se va avea in vedere:

- indepartarea stratului de sol vegetal in grosime de $0.50-0.70\text{m}$;
- terenul de fundare este reprezentat de pamanturi argiloase cu activitate medie PUCM
- imbunatatirea acestor pamanturi cu lianti hidraulici;
- pentru imbunatatirea acestor pamanturi nu se folosesc materiale drenante.

- **Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora**

Pe amplasamentul studiat nu au existat in trecut constructii deci interceptarea in sapaturile pentru fundatii a beciurilor/hrubelor este minima.

La sapaturile pentru fundatii pot fi interceptate lentile de pamanturi maloase, de consistenta redua, specifice zonei.

In cazul interceptarii acestor pamanturi de consistenta redua in sapaturile pentru fundatii, pamanturi improprii fundarii oricarui obiectiv propus (hala, cabina poarta, totem, drumuri, parcaje etc.), acestea vor fi eliminate in totalitate sau, daca este posibil, imbunatatite. Imbunatatirea acestor pamanturi se va stabili impreuna cu inginerul de structuri.

- **Adancimea apei subterane**

Nivelul hidrostatic: - apa subterana se intercepteaza la adancimi de $-4.40-4.50\text{m}$ de la CTN si are un nivel ascensional, urcand pana la $-2.80-3.00\text{m}$ fata de CTN. Astfel la fundarea viitoarelor obiective se va tine cont de cota nivelului hidrostatic.

- **Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad K_s , T_c)**

In conformitate cu prevederile normativului P100-2013, amplasamentul studiat se incadreaza astfel:

- perioada de colt $T_C = 0.7\text{ sec}$;
- acceleratia terenului pentru proiectare: $a_g = 0.20g$;

- **Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare etc.)**

Nu exista constructii pe amplasament, terenul este liber de constructii. Fondul construit in imediata vecinatate este rar.

- **Echiparea existenta**

Din punct de vedere al echiparii edilitare sunt prezente in zona, la strazile Praga, Calea Aradului si b-dul Petre Tutea retele publice de energie electrica, apa, canalizare menajera, gaze naturale si telecomunicatii, cat si transport urban.

La limita sud-vestica a amplasamentului studiat catre Calea Aradului exista retea aeriana de energie electrica LEA20kV, ce impune zona de protectie cu latimea totala de 24.00m, respectiv 12.00m de fiecare parte a axului.

La limita sud-estica a amplasamentului studiat catre b-dul Petre Tutea exista retea aeriana de energie electrica LEA20kV, ce impune zona de protectie cu latimea totala de 24.00m, respectiv 12.00m de fiecare parte a axului.

4. REGLEMENTARI

Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifica pentru o parcela in relatie cu parcelele invecinate.

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbana care detaliaza cel putin:

- modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate;
- retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- procentul de ocupare a terenului si modul de ocupare a terenului;
- accesele auto si pietonale;
- conformarea arhitectural - volumetrica;
- conformarea spatiilor publice.

PUD se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin PUG si pentru stabilirea conditiilor de amplasament dictate de lotul existent.

• Obiectivele noi solicitate prin tema-program :

Pe terenul identificat mai sus urmeaza a se realiza un Complex Comercial cuprinzand:

In prima etapa de dezvoltare se doreste construirea unui ansamblu de tip "HYPERMARKET", constand intr-o constructie principala de tip magazin pentru vanzare materiale de constructii precum: caramizi, saci de ciment, blocuri ceramice, gresie ceramica, profile metalice, tevi, tabla, plase sudate, placi gips carton, polistiren, vata minerala, lacuri si vopsele, adezivi. In cadrul constructiei realizate sunt delimitate diferitele zone functionale: spatiu de primire clienti, spatiu de vanzare -depozitare, spatii de primire - sortare - depozitare marfa, birouri administratie, dotari sanitare pentru personal si public, vestiare, functiuni complementare anexe (centrala termica, centrala de ventilare, post de transformare, depozite de deseuri, etc.).

LUCRARI PROPUSE ETAPA 1 (Magazin materiale de constructii Dedeman)

Pe terenul identificat mai sus urmeaza a se realiza urmatoarele lucrari in etapa 1:

1. Lucrari de construire:

a). Constructii nou propuse:

Constructie principala:

MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII, parter inalt si etaj partial (A.c.=21.909,00mp)

Anexe (gospodarie antiincendiu, cabina poarta, rafturi exterioare acoperite,

copertine carucioare, magazine deseuri-boxe ecologice, punct de transformare si punct de conexiune):

- GOSPODARIE ANTIINCENDIU – 1buc, h max.7.30m, A.c.=205.18mp,
 - CABINA POARTA – 1 buc, Hmax. = 2,50m
 - RAFTURI EXTERIOARE ACOPERITE – 2buc
 - COPERTINA CARUCIOARE – 4 buc, Hmax. = 2,47m
 - POST DE TRANSFORMARE – 1 buc, Hmax. = 2,50m
 - PUNCT DE CONEXIUNI ELECTRICE – 1 buc, Hmax. = 2,65m
- b). Constructii tehnico-edilitare aferente magazinului:
- SEPARATOR HIDROCARBURI subteran
 - PUT FORAT alimentare apa irigatii spatii verzi
 - BAZIN RETENTIE APE PLUVIALE subteran

2. Lucrari de racord utilitati, drumuri si platforme, amenajare accese:

- a). Racordul de alimentare cu apa
- b). Racordul de canalizare menajera
- c). Racordul de canalizare pluviala
- d). Racordul de alimentare cu energie electrica
- e). Racordul de alimentare cu gaze naturale
- f). Drumuri si platforme in incinta
 - Lucrari noi de executie platforme carosabile si pietonale:
 - o Platforme si drumuri parcare clienti, mixturi asfaltice
 - o Platforme si drumuri curte de serviciu, beton rutier
 - o Platforma gradina exterioara, beton
 - o Trotuare beton
 - Lucrari noi de executie drumuri:
 - drum utilitate publica – strada Stockholm
 - drum utilitate publica – strada Agunnaryd
- g). Amenajare accesuri auto
 - amenajare acces auto principal parcare clienti din sens giratoriu existent la NC414266.
 - amenajare acces auto secundar parcare clienti din strada Stockholm propusa.
 - amenajare acces auto aprovizionare pe sens intrare din strada Agunnaryd propusa.
 - amenajare acces auto aprovizionare pe sens iesire in strada Stockholm propusa.

3. Lucrari de imprejmuire, spatii verzi:

- a). Imprejmuire
 - IMPREJMUIRE TIP A, opaca, Hmax = 2,50m; fundatii izolate beton, stalpi metalici si panouri de tabla cutata
 - IMPREJMUIRE TIP B, transparenta, Hmax tip B1 = 1,00m, Hmax tip B2 = 2,05m; fundatii izolate beton, stalpi metalici si panouri profilate din sarma zincata
- b). Spatii verzi

4. Obiecte publicitare

- RECLAME FATADA
 - Reclama fatada acces principal clienti - 1buc.;
 - Reclama fatada acces secundar clienti - 1buc.;

- Reclama fatada acces drive-in clienti – 2buc.
- PILON/TURN PUBLICITAR MULTIRECLAMA, 3 fete – 3.5m x 4.9m, Hmax. = 22.00m – 1 buc.
- PANOU PUBLICITAR, 2 fete - 3x4m, Hmax. = 5,00m – 5buc.

LUCRARI PROPUSE ETAPA 2 (Galerie comerciala Dedeman – spatii comerciale, spatii alimentatie publica)

Pe terenul identificat mai sus urmeaza a se realiza urmatoarele lucrari in etapa 2:

1. Lucrari de construire:

a). Constructii propuse:

Constructii principale:

CLADIRE GALERIE COMERCIALA DEDEMAN, parter inalt si etaj partial (A.c.=~17.161mp)

CLADIRE ALIMENTATIE PUBLICA – FAST-FOOD, parter (A.c.=~322mp)

Anexe: cabina poarta, copertine carucioare, punct de transformare, container SGR, magazie deseuri-boxe ecologice

2. Lucrari de extindere retele incinta, drumuri si platforme:

a). Extindere retele incinta

b). Drumuri si platforme in incinta

- Accesuri auto din drumuri incinta
- Platforme carosabile: extindere parcare clienti si curte de serviciu
- Platforme pietonale

3. Lucrari de imprejmuire, spatii verzi:

a). Imprejmuire in incinta curte de serviciu

b). Spatii verzi

4. Obiecte publicitare

- RECLAME FATADA
- PANOURI DIRECTIONALE, TOTEMURI

• Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:

Obligatii/ constrangeri de natura urbanistica ce vor fi avute in vedere la proiectarea investitiei: informatii extrase din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG com. Dumbravita si din Hotararea Guvernului nr.525/1996, republicata in 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism:

Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirii

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Se recomanda o retragere de minim 10 m fata de aliniament.

Amplasarea exacta se va stabili prin PUD sau PUZ.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor

- Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decât 10 m.

- Atât constructiile noi cât si extinderile celor existente nu se pot amplasa pe limita de proprietate, ci doar in maniera izolata pe parcela, pastrând o retragere fata de limitele laterale egala cu jumatatea inaltimii cladirii, masurata

la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt al etajului neretras, dar nu mai putin de 3m.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu 1/2 din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt.

Circulatii si accese

- Se vor respecta prevederile capitolului 3 din cadrul RGU, Conditii generale privitoare la constructii. Se va asigura accesul si circulatia tuturor persoanelor, tuturor categoriilor de vârstă, persoanelor cu dizabilitati, folosindu-se elemente de amenajare urbana adecvate.

- Conform "Anexei 4 – Accese carosabile" din RLU PUG 2023 Dumbravita, pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare. In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Stationarea autovehiculelor

- Necesarul de locuri de parcare se va determina conform anexei nr. 5 din RLU PUG Dumbravita, la nivelul zonei de institutii publice si servicii. Se va asigura minim 1 loc de parcare la 25mp AU de vanzare / de primire public pentru "Servicii de mari dimensiuni (cu o suprafata utila totala de peste 200mp) de tip supermarket, hypermarket" si 1 loc de parcare la 20 locuri la masa pentru "Alimentatie publica".

Inaltimea maxima admisa a cladirilor

- Regimul de inaltime maxim admis este de 4 niveluri supraterane; demisolul se considera nivel suprateran, iar subsolul se considera nivel subteran. Configuratia maxima este S+P+2E+M(Er) sau D+P+2E. Nu este permis al treilea etaj neretras (semnificatiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, Er – nivel retras).

- Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 11,5 m. Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 15,5 m. Imobilele de institutii si servicii care nu se afla pe strazile principale conform punctului 1 la prezentul capitol, vor respecta un regim de inaltime maxim de D(S)+P+1E+M(Er).

Aspectul exterior al cladirilor

- Arhitectura cladirilor va fi corelata vecinatatilor si va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de buna calitate, in acord cu programul si arhitectura cladirilor. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice.

Conditii de echipare edilitara

- Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

- Firidele de bransament vor fi integrate in imperjmuire, ingropate sau inzidite in constructie. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Spatii libere si spatii plantate

- Se vor asigura spatii libere publice (spatii verzi si plantate, scuaruri, alei pietonale, pietete urbane, gradini urbane), in conformitate cu punctul 13 de la sectiunea 3, cap. IV.4 din RLU aferent PUG Dumbravita, in proportie minima de:
 - 15% din suprafata parcelei – pentru functiuni comerciale
- Conform cap.II.7, art. 35 alin.(35.4) din RLU aferent PUG Dumbravita, se vor asigura:
 - Plantarea de arbori/copaci la stradă și în interiorul parcelei astfel: minimum 1 copac/100 mp în interiorul parcelei și minimum 1 copac/5 ml în aliniamentul stradal
 - Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare
 - Amenajarea unei grădini de fațadă în proporție de 60% din spațiul retras de la aliniamentul stradal

Imprejmuiri

- Se vor respecta prevederile capitolului 3 din cadrul RGU, Conditii generale privitoare la constructii.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- Se admite un POT maxim de 50% in zona functionala

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Se admite un CUT maxim de 2,5

• **Capacitatea, suprafata desfasurata**

Pentru constructia propusa sunt prevazuti urmatoorii indicatori:

Magazin materiale de constructii Dedeman:

- regim de inaltime P + E partial; H atic general magazin propus = 6,20m(corp sera)/10,20m(corp magazin si corp drive-in)
- acces principal auto si pietonal la fatada spre sud, din Calea Aradului prin sens giratoriu existent la NC414266;
- dimensiuni planimetrice constructie: cca. 243m x 98m
- Arie construita: ~21909.00mp
- Arie desfasurata: ~22528.00mp
- cota+/-0,00 magazin = +91.00 (acces la nivel cu CTA)
- inaltime maxima: H atic max. portal fatada principal magazin propus = 12,20m; H max.(logo portal fatada principala) magazin propus = 13,30m
- Arie construita anexe propuse: Gospodarie antiincendiu, Post Trafo, Punct Conexiuni = ~242mp

Functionalitati propuse:

PARTER: Sala de vanzare, sera, raion drive-in materiale de constructii, servicii, spatii sociale si spatii tehnice

ETAJ: Birouri, securitate, spatii pentru angajati

Constructia va fi astfel structurata in spatiul interior incat sa asigure separarea fluxurilor pentru clienti de circuitul de aprovizionare interna a hypermarketului. Compartimentarile interioare se vor realiza prin pozitionarea sistemelor de depozitare si expunere a marfurilor comercializate si prin pereti usori din gips carton, creand alveole de expunere a marfurilor pe sortimente bine definite, cu circulatii interioare prestabilite astfel incat sa permita cumparatorului sa ia o decizie rapida

in alegerea si cumpararea produselor.

Complexul va fi astfel structurat incat sa ofere un parcurs fluid al spatiului interior, avand cel putin doua accese pentru clienti si acces separat pentru aprovizionare marfa si personal angajat.

Pe langa spatiile de depozitare si comercializare, complexul va avea spatii interioare de birouri personal angajat, grupuri sanitare, spatii auxiliare.

Incaperile proiectate vor beneficia de iluminat natural direct, prin ferestrele cu ochiuri mobile si geam termopan prevazute pe peretii exteriori.

Fluxul personalului din zona de vanzare si personalul administrativ: acces distinct spre spatii de birouri si spatii sociale situate la parterul si la etajul 1 al cladirii:

- scari de acces si evacuare in caz de incendiu,
- coridoare,
- vestiare si grupuri sanitare organizate pe sexe. Dat fiind regimul de functionare al magazinului, numarul de dulapuri asigura depozitarea imbracamintii pentru 2 schimburi.
- grupurile sanitare aferente sunt organizate in spatii sanitare legate direct cu vestiarele si respectiv spatii sanitare accesibile direct de pe coridor.
- grupuri sanitare accesibile direct din sala de vanzare: femei : 2Wc-uri, 2 lavoare, barbati : 2 Wc, 3 pisoare si 3 lavoare, persoane cu handicap locomotor: : 1 Wc, si 1 lavoar.
- sala de mese (spatiu amenajat cu servire sandwich-uri, bauturi racoritoare)
- birouri personal: grup sanitar la etaj (1 Wc, 1 lavoar)

Caracteristici de performanta a constructiei:

– conform Normativului P 100 /2006, din punct de vedere al seismicitatii, obiectivul se incadreaza in clasa de importanta II la care se impune limitarea avariilor, avându-se in vedere consecintele acestora – afectarea persoanelor straine.

Magazinul materiale de constructii

- categoria "C" de importanta;
- clasa II de importanta;
- gradul II de rezistenta la foc.

Gospodarie antiincendiu

- categoria "C" de importanta;
- clasa III de importanta;
- gradul II de rezistenta la foc.

Post de transformare/Punct de conexiune

- categoria "C" de importanta;
- clasa III de importanta;
- gradul I de rezistenta la foc

Cabina poarta / Copertina carucioare / Rafturi exterioare acoperite / Magazie deseuri-boxe ecologice

- categoria "D" de importanta;
- clasa IV de importanta;

Imprejmuire

- categoria "D" de importanta;
- clasa IV de importanta;

Sistem constructiv propus:

Structura de rezistenta este din beton armat prefabricat si se compune din

cadre transversale, stalpi si grinzi din beton (incastrate la nivelul fundatiilor), pane de acoperis din beton si contravanturi orizontale la nivelul acoperisului din tiranti din otel.

Pe paneele de acoperis se amplaseaza tabla cutata cu cuta inalta. Invelitoarea de la nivelul acoperisului se realizeaza din membrana hidroizolanta, peste termoizolatie din vata minerala bazaltica 25cm grosime.

Fundatiile stalpiilor de structura ai halei sunt de tip bloc de beton armat monolit si pahare prefabricate din beton armat.

Pentru inchideri s-a prevazut un sistem de grinzi de fundatii, din care pornesc articulati stalpi metalici de inchidere. Grinzile de fundatie vor fi rezemate pe fundatiile izolate ale stalpiilor de structura.

Pardoseala se va realiza din beton cu armare dispersa ($Q=5\text{to}/\text{mp}$) finisat cu praf de cuarț.

- **Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)**

Propunerea de amenajare a centrului comercial se incadreaza in UTR IS 6A Praga - Zona pentru institutii publice, servicii si dotari de interes public, conform PUG com. Dumbravita aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

Magazin materiale de constructii Dedeman:

Funcțiunea clădirii este de comerț cu regim de înălțime P + E partial.

Activitatea desfasurata in cadrul magazinului de constructii, ce se va executa in prima etapa a ansamblului comercial, este de expunere si vanzare in regim de autoservire de produse pentru constructii si gradinarit de tip "construieste singur".

Zona de dezvoltare aferenta investitiei magazinului de materiale de constructii ocupa jumatatea nordica a imobilului studiat. Obiectivul principal al investitiei, respectiv magazinul de materiale de constructii, se propune a se amplasa aliniat limitei laterale nord-vestice a amplasamentului, cu deschiderea fatadei principale pe directia Căii Aradului si a municipiului Timisoara.

Suprafata de teren aferenta investitiei magazinului de materiale de constructii se propune a se amenaja si utiliza in trei zone independente functional si anume o zona a parcarii clientilor central amplasamentului si o zona destinata curtii de serviciu si aprovizionarii magazinului la limitele nord-vestica si nord-estica a amplasamentului, despartite de magazinul in sine.

Accesul auto principal clienti in parcare se va realiza printr-un drum de incinta din sensul giratoriu existent la NC414266, accesul auto secundar clienti in parcare se va efectua din strada Stockholm propusa in cadrul aceleiasi etape de investitie, iar accesul de aprovizionare este propus a se realiza din strada Agunnaryd propusa la fel, in cadrul aceleiasi etape de investitie, conform avizelor si acordurilor CNAIR, Politiei Rutiere, Comisiei de Circulatie si a Administratorului Drumului.

Constructiile nou propuse a se realiza vin sa imbunatateasca aspectul arhitectural si calitatea vietii in aceasta zona a comunei.

Din punct de vedere compozitional, se va respecta regimul de înălțime stabilit prin PUG, precum si aspectul arhitectural specific zonei.

Obiective propuse servicii galerie comerciala, alimentatie publica – etapa 2; zone reglementate servicii-comert – etapa 3:

Conform planului de amenajare propus, respectiv a planului de situatie, se propune amenajarea in etapa 2 de dezvoltare a unei cladiri galerie comerciala parter si etaj partial si a unei cladiri de alimentatie publica tip drive-in, cu regim de inaltime parter.

Zona de dezvoltare aferenta investitiei etapei 2 de dezvoltare ocupa jumatatea sudica a imobilului studiat. Galeria comerciala se propune a se amplasa aliniat limitelor laterale nord-estice si sud-estice a amplasamentului, iar cladirea de alimentatie publica tip drive-in se va amplasa in zona sud-vestica a amplasamentului.

Astfel rezulta un ansamblu comercial cu dispunerea perimetrala a cladirilor, cu fatadele comerciale orientate spre parcare clientilor amplasata central amplasamentului; deschiderea ansamblului va fi orientata catre artera principala de circulatie, Calea Aradului, respectiv catre directia municipiului Timisoara.

Pentru etapa 3 de dezvoltare se identifica in planul de situatie al propunerii de amenajare/mobilare urbanistica zona apendicului imobilului studiat in suprafata de 16649mp. Pe acest lot ce ramane liber de constructii in afara propunerii de amenajare a principalelor obiective de investitie din etapa 1 si 2 de dezvoltare, se propune amplasarea unor cladiri cu functiuni similare de servicii, respectiv comert si/sau alimentatie.

- **Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute**

Nu este cazul

- **Principii de interventie asupra constructiilor existente**

Nu este cazul

- **Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:**

Propunerile de circulatie auto la nivelul amplasamentului studiat se preiau din reglementarile PUG com. Dumbravita aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023 si revizuit cu HCL Dumbravita nr.7 din 25.01.2024 si HCL Dumbravita nr.78 din 29.08.2024, dar si din reglementarile PUZ „Modificare zona comerciala, servicii si rezidentiala DN69” aprobat prin HCL Dumbravita nr. 116 din 12.12.2018.

Conform art. 1, alin (2) din H.C.L. Dumbravita nr.78 din 29.08.2024 privind rectificarea erorii materiale prin reprezentarea functiunii existente conform PUZ aprobat prin HCL 116/12.12.2018 si prin reprezentarea functiunii reglementate <IS-zona pentru institutii si servicii>, conform PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023, „Se impune preluarea obiectivelor de utilitate publica, respectiv strada Stockholm si strada Agunnaryd, reglementate prin HCL nr.116/12.12.2018 si integrate in toate documentatiile de urbanism ce se va aproba ulterior”.

Se prevad astfel prin prezenta documentatie obiectivele de utilitate publica strada Stockholm si strada Agunnaryd, amplasate la imobilul studiat cu CF 412640 in proprietatea beneficiarului Dedeman SRL si se instituie suprafata de teren de aproximativ S=17200mp, aferenta profilelor stradale str. Stockholm, str. Agunnaryd, str. Praga, b-dul Petre Tutea, dar si profilul viitoarei intersectii in sens giratoriu a strazii Praga cu b-dul Petre Tutea, suprafata de teren in zona de cai de comunicatie rutiera. Regimul de proprietate va fi transferat, prin dezmembrare si cedare de teren, din teren proprietate privata a beneficiarului SC Dedeman SRL catre

domeniul public al comunei Dumbravita, impreuna cu lucrarile de constructie executate si receptionate de investitor, in baza unui protocol intre parti si a unei hotarari de Consiliu Local aferente.

Imobilul studiat nu are acces direct din Calea Aradului, ci prin sensul giratoriu existent la imobilul cu NC414266 in proprietatea Ikea Romania SA (cu drepturi de servitute constituite) ce margineste amplasamentul la sud. Sunt executate 3 accesuri auto din sensul giratoriu existent catre imobilul studiat, accesuri care impreuna cu cel spre magazinul Ikea, au fost autorizate si executate de catre proprietarul Ikea Romania SA conform PUZ aprobat prin HCL 116/2018 si PUG aprobat prin HCL 140/2023.

Din cele 3 accesuri auto existente din sensul giratoriu la limita amplasamentului, un acces auto este prevazut direct pentru imobilul studiat, celelalte doua accesuri auto fiind prevazute sa deserveasca drumurile colectoare propuse si reglementate prin PUZ 2018 si PUG2023, respectiv obiectivele de utilitate publica strada Stockholm si strada Agunnaryd.

Obiective de utilitate publica si accesuri noi propuse – etapa 1 si etapa 2:

- strada Stockholm nou propusa (drum colector) - din racord existent la sensul giratoriu cu CF414266.

Strada Stockholm, cu profilul stradal preluat din profilul transversal tip PTT1 (DN69/Calea Aradului) aprobat prin HCL PUZ/2018, are urmatoarele caracteristici inspre interiorul imobilului studiat, in latime totala de 22.25m:

- profil carosabil trafic greu, dublu sens, 7.00m latime, imbracaminte asfaltica
- zona verde 1.50m latime
- pista velo 2.00m latime, imbracaminte asfaltica
- trotuar 3.00m latime, dale

Strada Stockholm, cu rol de drum colector al zonei de servicii comert la Calea Aradului, este paralela limitei sud-vestice a amplasamentului, la o distanta intre 9.00-11.00m in interiorul imobilului studiat fata de canalul Anif HCN62/2 vecin cu CF414652. Profilul strazii Stockholm se propune a se realiza pe intreaga lungime a imobilului studiat, intrerupt la limita de proprietate cu imobilul vecin la nord-vest.

- Edificabilul propus se retrage la 6.50m, respectiv 4.75m si 4.50m in dreptul statiei de autobuz, fata de noul aliniament la strada Stockholm. Retragera edificabilului propus coincide cu zona de protectie de 50.00m fata de Calea Aradului DN69. Retragera edificabilului propus fata de limita de proprietate la sud-vest (la Calea Aradului) este intre 27.60m(sud), 29.00m(vest) si 32.00m(sud-vest).

- Se propune amenajarea unei statii de transport in comun, respectiv autobuz, la o distanta de aprox. 50m de la accesul din sensul giratoriu pe sensul de intrare a acestui drum colector. Alveola statiei de transport este racordata la profilul carosabil, retrasa spre circulatia velo si pietonala aferenta profilului stradal, anuland pe lungimea acesteia zona verde.

- strada Agunnaryd nou propusa (drum colector) - din racord existent la sensul giratoriu cu CF414266.

Strada Agunnaryd, cu profilul stradal preluat din profilul transversal tip PTT4 (Str. Agunnaryd) aprobat prin HCL PUZ/2018, are urmatoarele caracteristici inspre interiorul imobilului studiat, in latime totala de 18.50m:

- trotuar 1.50m latime, dale
- zona verde 2.00m latime
- profil carosabil trafic greu, dublu sens, 7.00m latime, imbracaminte asfaltica

- zona verde 6.00m latime
- trotuar 2.00m latime, dale

Strada Agunnaryd, cu rol de drum colector al zonei de servicii comert cu strada Praga, este paralela limitei sud-estice a amplasamentului, vecina cu CF414265. Profilul strazii Agunnaryd se propune a se realiza pe intreaga lungime a imobilului studiat.

- Edificabilul propus se retrage la 3.00m la nord si 10.00m la sud (zona trupului apendic) fata de noul aliniament la strada Agunnaryd.

Intersectia propusa in „T” racord in strada Praga si cu podet nou peste canalul Anif HCN65 existent, vor fi lucrari pe domeniul public care se vor realiza in etapa 3, de catre Comuna Dumbravita.

- acces auto principal clienti – din racord existent la sensul giratoriu cu CF414266.

Accesul auto principal al clientilor catre parcare magazinului de materiale de constructii Dedeman in etapa 1, se va realiza printr-un drum de incinta cu latime de 7.00m, paralel strazii Stockholm, din breteaua de racord existenta a sensului giratoriu la CF414266.

- acces auto secundar clienti – din strada Stockholm nou propusa

Acces auto clienti propus cu profil intersectie in „T”, in sens intrare-iesire din str. Stockholm, latime 7.00m, la o distanta de aprox. 170m de la accesul din sensul giratoriu.

- acces auto secundar clienti – din strada Agunnaryd nou propusa

Acces auto clienti propus cu profil intersectie in „T”, in sens intrare-iesire, din str. Agunnaryd, latime 6.50m, la o distanta de aprox. 51m de la accesul din sensul giratoriu.

- acces auto aprovizionare incinta – sens intrare din strada Agunnaryd nou propusa

Acces auto aprovizionare cu profil propus cu profil intersectie in „T”, in sens de intrare din str. Agunnaryd, latime 7.00m, in capatul strazii Agunnaryd la limita de proprietate cu imobilul vecin la nord-vest.

- acces auto aprovizionare incinta – sens iesire in strada Stockholm nou propusa

Acces auto aprovizionare propus cu profil intersectie in „T”, in sens de iesire in str. Stockholm, latime aprox. 7.00m, in capatul strazii Stockholm la limita de proprietate cu imobilul vecin la nord-vest.

- accese pietonale si circulatii velo:

- accese pietonale din str. Stockholm: Un acces pietonal izolat in dreptul trotuarului magazinului de materiale de constructii realizat in etapa 1; Un acces pietonal izolat, din trotuarul din dreptul statiei de autobuz si al doilea acces in legatura cu accesul auto secundar clienti in parcare, ambele accese pietonale propuse pentru etapa 2 de investitie.

- acces pietonal din str. Agunnaryd: Un acces pietonal izolat in dreptul galeriei comerciale din etapa 2 de investitii, in legatura cu trotuarul vecin al magazinului Ikea.

- acces pietonal din circulatia pietonala si velo la sensul giratoriu existent cu CF414266: Un acces pietonal si velo, in etapa 2 de investitii, ce face legatura cu circulatiile similare ale strazilor Stockholm si Agunnaryd.

- pista velo la strada Praga – profil 2.00m latime, imbracaminte asfaltica

Strada Praga, cu profilul stradal propus preluat din profilul transversal tip PTT3 (Str. Praga) aprobat prin HCL PUZ/2018 in latime totala de min. 22.00m, se suprapune imobilului studiat cu propunerea de amenajare a pistei de biciclete:

- zona verde 2.00m latime de la limita canalului Anif HCN65
- pista velo 2.00m latime, imbracaminte asfaltica

Strada Praga este paralela limitei nord-estice a amplasamentului, despartita de imobilul studiat de canalul Anif HCN65. Profilul pistei velo se propune a se realiza in etapa 1 pe lungimea imobilului studiat pana la strada Agunnaryd nou propusa.

- pista velo la strada Stockholm – profil 2.00m latime, imbracaminte asfaltica

Obiective de utilitate publica si accesuri noi propuse – etapa 3 (zona trupului apendic):

- acces auto principal clienti – din strada Praga CF407841
- intersectie in „T” strada Agunnaryd racord la strada Praga, cu podet nou peste canal Anif HCN65 existent
- acces auto aprovizionare – din strada Agunnaryd
- pista velo la strada Praga – profil 2.00m latime, imbracaminte asfaltica;
- trotuar si pista velo la b-dul Petre Tutea

B-dul Petre Tutea, cu profilul stradal propus preluat din profilul transversal tip PTT2 (B-dul Petre Tutea) aprobat prin HCL PUZ/2018 in latime totala de 36.50m, se suprapune imobilului studiat cu propunerea de amenajare a unui sens giratoriu la intersectia cu str. Praga, cu trotuarul si pista velo aferente, cat si cu devierea canalului Anif HCN407 existent:

- zona verde 1.50m latime de la limita canalului Anif HCN407
- pista velo 2.00m latime, imbracaminte asfaltica
- trotuar 2.00m latime, dale

Edificabilul propus se retrage 10.00m fata de limita canalului Anif HCN407 propus pentru deviere fata de sensul giratoriu propus prin PUG si se retrage aprox. 12.00m la limita zonei de protectie a LEA20kV existenta la b-dul Petre Tutea.

Se mentioneaza ca propunerea sensului giratoriu la str. Praga si b-dul Petre Tutea si implicit devierea canalului Anif HCN407, este preluata din PUG Dumbravita si din HCL PUZ/2018 si nu face obiectul prezentei documentatii.

Parcaje pentru clienti, personal propriu si autocamioane aprovizionare cu marfa

Necesarul de locuri de parcare se va determina conform anexei nr. 5 din RLU PUG Dumbravita, la nivelul zonei de institutii publice si servicii. Se va asigura minim 1 loc de parcare la 25mp AU de vanzare / de primire public pentru magazinul de materiale de constructii (etapa 1) si pentru galeria comerciala (etapa 2) si 1 loc de parcare la 20 locuri la masa pentru cladirea de alimentatie publica (etapa 2).

Se vor prevedea locuri de parcare rezervate persoanelor cu dizabilitati in proportie de 4% din numarul total al locurilor de parcare si la distanta de maxim 50 metri fata de intrarile principale in cladire, conform NP-051-2012.

Se vor prevedea locuri de parcare rezervate femeilor gravide sau persoanele insotite de copii cu varsta de pana la 5 ani, in proportie de 4% din numarul total al locurilor de parcare, conform art. 4 din Legea 280 din 18.10.2023.

Se va prevedea cel putin un loc de parcare cu statie de reincarcare pentru vehicule electrice, precum si tubulatura incastrata pentru cablurile electrice pentru cel putin 20% din locurile de parcare prevazute (pentru a permite instalarea, intr-o etapa ulterioara a punctelor de reincarcare pentru vehicule electrice), conform

Legii 101/2020.

Platforme in incinta

Se propun platforme din beton rutier trafic greu in curtea de serviciu, acestea asigurand fluxul auto intern cat si cel de aprovizionare, platforme din beton trafic mediu, in zona gradinei exterioare aferente serei si trotuare din beton pentru trafic pietonal, iar platformele parcarii si a acceselor vor fi realizate cu mixturi asfaltice.

Platformele betonate propuse asigura si preluarea apelor pluviale printr-o retea de preluare a apelor pluviale.

- **Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei**

Terenul este relativ plan, cu o diferenta de nivel de aprox. 2.00m pe directia nord-sud, dinspre strada Praga spre sensul giratoriu existent de acces si nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea. Nu exista vegetatie valoroasa in zona.

In jurul cotei de nivel in coordonate absolute +91.00 se propune amenajarea platformei parcarii, a curtii de serviciu, dar si cota +/-0.00 a magazinului de constructii, iar diferenta de nivel la limita posterioara nordica a imobilului, va fi preluata prin taluzare inierbata, nefiind necesare ziduri de sprijin.

Se va urmari evacuarea controlata a apelor pluviale colectate si inmagazinate in bazine de retentie subterane/ingropate de pe amplasamentul studiat, in canalul Anif HCN62/2 existent la limita sudica a imobilului studiat, in directia de curgere si colectare naturala a acestora.

- **Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta**

Prin suprapunerea in sistem GIS a coordonatelor Stereo'70 ale amplasamentului peste hartile cu reprezentarea ariilor naturale protejate, s-a stabilit faptul ca amplasamentul studiat este in afara limitelor unor astfel de arii.

Zone de protectie instituite:

- Retele Electrice Romania SA:

La limita sud-vestica a amplasamentului studiat catre Calea Aradului exista retea aeriana de energie electrica LEA20kV, ce impune zona de protectie cu latimea totala de 24.00m, respectiv 12.00m de fiecare parte a axului.

- Intregul traseu al strazii Stockholm nou propuse, cat si alveola statiei de autobuz propuse sunt in zona de protectie a LEA20kV – se vor impune conditiile de coexistenta ale administratorului de retea energie electrica conform aviz amplasament.
- Edificabilul maxim propus este in afara zonei de protectie LEA20kV

La limita sud-estica a amplasamentului studiat catre b-dul Petre Tutea exista retea aeriana de energie electrica LEA20kV, ce impune zona de protectie cu latimea totala de 24.00m, respectiv 12.00m de fiecare parte a axului.

- Edificabilul maxim propus este retras la limita zonei de protectie de 12.00m a LEA20kV.

- DN69 – Calea Aradului:

La Calea Aradului (DN69), conform PUG Dumbravita, se impune o zona de protectie de 50,00m din axul strazii, de o parte si alta a strazii.

- Edificabilul maxim propus este retras la limita zonei de protectie.

- **Soluii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii:**

Apele menajere incarcate cu grasimi se vor preepura local in separatoare de grasimi din inox supraterane montate sub spalatoare (in zona deservire alimentatie publica).

Apele uzate menajere colectate vor indeplini conditiile de calitate pentru deversarea in sistemul de canalizare oraseneasca, in conformitate cu prevederile "Normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare a localitatilor"-NTPA-002/1997.

Apele pluviale provenite de pe invelitori si platformele asfaltate/betonate se vor preepura in separatoare de hidrocarburi si namol cu by-pass. Pentru incinta se prevad 4 separatoare, fiecare cu capacitatea $Q = 70/350$ l/s, separator din beton cu filtru coalescent, compus din decantor de namol si compartiment separator hidrocarburi.

De la separatoare apele preepurate vor fi dirijate catre doua bazine de retentie subterane din beton cu $V. \text{ util} = 4200\text{mc}$, aferente investitiilor din ambele etape de dezvoltare.

Apele pluviale stocate in cele 2 bazine se vor evacua in canalul ANIF HCN62/2 prin pompare, cu debit de deversare $q = 63$ l/s, respectiv aproximativ 4.4 l/s ha. Debitul de pompare este inferior debitului maxim colectat si asigura golirea controlata a bazinelor dupa incetarea ploii.

- descarcarea in canalul ANIF HCN62/2 se va realiza numai in conditiile stabilite prin avizul/acceptul administratorului canalului.

Apele pluviale vor indeplini conditiile impuse de normele NTPA-001/97("Normativul privind stabilirea limitelor de incarcare cu poluanti a apelor evacuate in resursele de apa").

Apele pluviale inmagazinate in bazinele de retentie se vor reutiliza pentru irigarea spatiilor verzi.

Activitatea desfasurata de catre beneficiar nu produce noxe care sa afecteze calitatea aerului.

Spatiu magazinului de materiale de constructii este prevazut cu instalatie de ventilatie si reciclare a aerului cald cu ajutorul unor dispozitive de tip rooftop amplasate in exteriorul cladirii. Aceste dispozitive racesc pe timpul verii aerul, si il incalzesc in timpul iernii, avand si functia de filtrare si curatare a acestuia. In zona de birouri a magazinului incalzirea se face prin intermediul centralelor termice proprii cu tiraj fortat (combustibil: gaz metan).

Nivelul de zgomot la limita incintei nu va depasi 65 dB (A) conform STAS 10009-88.

Sursele de zgomot posibile in incinta amplasamentului sunt cele provenite de la zona parcarii autoturismelor si din zona de descarcare marfa din curtea de serviciu aferenta magazinului.

Parcarea autoturismelor in zona centrala a amplasamentului este situata la distanta de aprox. 100m fata de cele mai apropiate locuinte la strada Praga, la est. Parcarea autoturismelor este separata de strada Praga cu spatiu verde plantat.

Curtea de serviciu a magazinului Dedeman, la nivelul careia se afla surse de zgomot, respectiv zona de descarcare marfa, este situata la limita nord-vestica a amplasamentului, catre terenuri ale unor agenti economici, respective catre baza sportive si la distanta de aprox. 180m de cele mai apropiate locuinte, la str. Praga, spre est.

Traseul traficului greu pentru aprovizionarea magazinului este realizat

perimetral limitei nord-estice si nord-estice a amplasamentului, prin acces direct propus din strada Agunnaryd. Fluxul tirurilor se va realiza in sens unic cu intrare din strada Agunnaryd si iesire in strada Stockholm; la fel si in curtea de serviciu a magazinului Dedeman, fluxul tirurilor se va realiza in sens unic, cu accesuri auto separate de intrare si iesire in drumul perimetral de aprovizionare.

Colectarea reziduurilor solide se va face in recipiente metalice sau in cutii inchise, etanse, cu depozitare pe platforme betonate.

Deseurile rezultate din activitate vor fi stranse in ambalaje corespunzatoare. Evacuarea lor se va face in conformitate cu contractul incheiat intre beneficiar si firma de specialitate.

Distanta minima de la cele mai apropiate locuinte (protejate sanitar conf. OMS 119/2014) la strada Praga, fata de perimetrul studiat reglementat ca functiune de institutii publice si servicii este de 25.54m, iar fata de cea mai apropiata cladire de comert propusa, respectiv fata de galeria comerciala din etapa 2, distanta este de 57.20m.

Avand in vedere faptul ca investitia propusa nu este de natura a afecta asezarile umane si/sau obiective de interes public, pentru acest proiect nu se propun lucrari, dotari si masuri speciale.

De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potential balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

Rețelele edilitare din zona ofera posibilitatea racordarii noilor consumatori (apa potabila, canalizare menajera, gaze naturale, energie electrica si telefonie), fapt care creeaza conditiile reducerii sau diminuarii la minim a poluarii zonei.

- **Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului**

- Prelungirea profilului stradal de drum colector al strazii Stockholm de la limita imobilului studiat la vest, cu efect asupra imobilelor vecine, pana la intersectia acestuia cu strada Bucuresti. Strada Stockholm este configurata conform cu profilul transversal tip PTT1 (DN69/Calea Aradului) in latime totala de 13.50m , aprobat prin HCL PUZ/2018 si inclus in PUG Dumbravita aprobat prin HCL 140/25.10.2023.

- Refacerea profilului stradal al strazii Praga conform cu profilul transversal tip PTT3 (Str. Praga) in latime totala de min. 22.00m, aprobat prin HCL PUZ/2018 si inclus in PUG Dumbravita aprobat prin HCL 140/25.10.2023.

- Strapungerea strazii Praga si racordarea cu intersectie in "T" a strazii Agunnaryd propuse si cu podet nou peste canalul Anif HCN65 existent, conform cu HCL PUZ/2018 si cu PUG Dumbravita aprobat prin HCL 140/25.10.2023

- Propunerea de amenajare a unui sens giratoriu la b-dul Petre Tutea la intersectia cu str. Praga si cu devierea canalului Anif HCN407 existent, propunere conform cu PUG Dumbravita aprobat prin HCL 140/25.10.2023.

- Propunere de amenajare statie de autobuz la b-dul Petre Tutea cu podet nou peste canalul Anif HCN407 existent, propunere conform cu PUG Dumbravita aprobat prin HCL 140/25.10.2023.

- **Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

Propunerea de amenajare a centrului comercial se incadreaza in UTR IS 6A Praga - Zona pentru institutii publice, servicii si dotari de interes public, conform PUG com. Dumbravita aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

Funcțiunea complexului nou propus este de comert.

Necesarul de spatii libere publice (spatii verzi si plantate, scuaruri, alei

pietonale, pietete urbane, gradini urbane) se va asigura conform prevederilor punctului 13 de la sectiunea 3, cap. IV.4 din RLU aferent PUG, in proportie minima de 15% din suprafata parcelei – pentru constructii comerciale.

Conform cap.II.7, art. 35 alin.(35.4) din RLU aferent PUG Dumbravita, se vor asigura:

- Plantarea de arbori/copaci la stradă și în interiorul parcelei astfel: minimum 1 copac/100 mp în interiorul parcelei și minimum 1 copac/5 ml în aliniamentul stradal
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare
- Amenajarea unei grădini de fațadă în proporție de 60% din spațiul retras de la aliniamentul stradal

Necesarul minim de spatii libere publice (spatii verzi si plantate, scuaruri, alei pietonale, pietete urbane, gradini urbane) raportat la suprafata terenului (145000mp) este de min. 21750mp de spatii libere si spatii plantate;

Necesarul minim de arbori/copaci in interiorul parcelei este de 1450 arbori/copaci;

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

Se vor amenaja gradini de fatada in spatiul retras de la aliniamentul stradal.

- **Profiluri transversale caracteristice**

Propunerile formulate in P.U.D. nu modifica profilele existente. Se vor realiza profile carosabile si pietonale conform legislatiei in vigoare.

Cotele generale ale amenajarilor (alei, platforme, trotuare) var fi cu 10 cm peste cota terenului natural, prevazute cu pante de scurgere catre exterior.

- **Lucrari necesare de sistematizare pe verticala**

Toate lucrarile de sistematizare verticala se vor realiza in terenul proprietate privata S.C. Dedeman S.R.L.

Cladirea propusa are cota $\pm 0,00$ la nivel cu terenul sistematizat. In incinta, apele pluviale sunt colectate prin rigole si conducte de canalizare.

- **Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, precentul de ocupare a terenurilor)**

Suprafata amplasament reglementat prin P.U.D.= 145000mp (14.50ha)

ZONIFICARE existenta conform P.U.G.:

- **U.T.R. CC – Cai de comunicatie majora**

- **CC_1 Aradului**

- **U.T.R. IS – Institutii si servicii**

- **IS 6A Praga – Zona pentru institutii publice, servicii si dotari de interes public**

Indici spatiali existenti IS 6A Praga:

- Regim de inaltime: $\leq P+2E+Er$;
- Retragere fata de aliniament: 10m
- Inaltimea constructiei: cornisa $\leq 11.5m$; coama $\leq 15.5m$
- P.O.T. maxim admis: 50%;
- C.U.T. maxim admis: 2.5

Indici spatiali propusi la nivel de propunere de mobilare urbana (IS 6A Praga):

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Aliniament nou la strada Stockholm: 6.50m (4.75m si 4.50m la statia de autobuz) pentru cladiri, constructii anexa si obiecte publicitare;
- Aliniament nou la strada Agunnaryd: 3.00m latura nordica si 10.00m latura sudica (zona trupului apendic) pentru cladiri, constructii anexa si obiecte publicitare;

Note:

- Conform cap. IV.4, sectiunea 3, art. 5 din RLU PUG Dumbravita retragerile cladirilor fata de aliniament sunt cu titlu de recomandare si se stabilesc prin PUD sau PUZ.
- Edificabilul maxim propus include atat constructiile principale, cat si constructiile anexa si obiectele publicitare.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- Retrageri laterale: 10.00m la limita nord-vestica si 3.00m la limita sudica a apendicului (vecin Ikea) pentru cladiri, constructii anexa si obiecte publicitare;
- Retrageri posterioare: 10.00m la limita nord-estica fata de str. Praga pentru cladiri, constructii anexa si obiecte publicitare;

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- *Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu 1/2 din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt.*

Circulatii si accese

- strada Stockholm nou propusa (drum colector), profilul transversal tip PTT1 - din racord existent la sensul giratoriu cu CF414266.
- strada Agunnaryd nou propusa (drum colector), profilul transversal tip PTT4 - din racord existent la sensul giratoriu cu CF414266.
- acces auto principal clienti – din racord existent la sensul giratoriu cu CF414266.
- acces auto secundar clienti – din strada Stockholm nou propusa
- acces auto secundar clienti – din strada Agunnaryd nou propusa
- acces auto aprovizionare incinta – sens intrare din strada Agunnaryd nou propusa
- acces auto aprovizionare incinta – sens iesire in strada Stockholm nou propusa
- accese si circulatii pietonale si velo incinta
- acces auto principal clienti etapa 3 de investitie (zona trupului apendic) – din strada Praga CF407841
- acces auto aprovizionare etapa 3 de investitie (zona trupului apendic) – din strada Agunnaryd nou propusa
- intersectie strada Agunnaryd racord la strada Praga in etapa 3 de investitie
- trotuare si piste velo la str. Praga si la str. Petre Tutea in etapa 3 de investitie (zona trupului apendic)

Stationarea autovehiculelor

- *locuri de parcare astfel: min. 1 loc de parcare la 25mp suprafata de vanzare, din care min. 4% locuri persoane dizabilitati, min. 4% locuri mama si copilul, min. 1 loc parcare incarcare vehicule electrice;*
- locuri de parcare propunere de mobilare urbanistica – magazin materiale de

constructii si galerie comerciala etapa 1 si etapa 2: 1200 locuri

- locuri de parcare propunere de mobilare urbanistica – alimentatie publica
etapa 2: 11 locuri

Inaltimea maxima admisa a cladirilor

- *Regimul de inaltime maxim admis: P+2E+Er*
 - Magazin materiale de constructii – etapa 1: Parter inalt + etaj partial
 - Galerie comerciala – etapa 2: Parter inalt + etaj partial
 - Alimentatie publica – etapa 2: Parter
- *Inaltimea maxima admisa a cladirilor: cornisa sau atic neretras $\leq 11.00m$;
coama sau atic retras $\leq 15.00m$.*

- Magazin materiale de constructii – etapa 1: H atic general: 10.20m, H max. atic local: 12.20m cu derogare de la regulament pentru portal acces cu reclama la fatada principala, local, pe o lungime max. 25.00m;
- Galerie comerciala – etapa 2: H atic general: 8.20m, H max. atic local: 9.20m
- Alimentatie publica – etapa 2: H atic: 5.90m, H max: 7.00m
- *Pentru elementele de signalistica ce depasesc inaltimea maxima de 15,50m stabilita prin PUG se va solicita avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane.*

Pilonul/turnul publicitar multireclama propus, cu inaltimea maxima de 22.00m se va supune avizarii AACR in cadrul unei documentatii dedicate, comuna fazelor PUD si DTAC.

Aspectul exterior al cladirilor

- *Arhitectura cladirilor va fi corelata vecinatatilor si va exprima caracterul programului.*

Spatii libere si spatii plantate

- *Necesarul de spatii libere publice (spatii verzi si plantate, scuaruri, alei pietonale, pietete urbane, gradini urbane) in proportie minima de 15% din suprafata parcelei – pentru constructii comerciale*
 - minim 21750mp (15%) de spatii libere si spatii plantate raportate la suprafata terenului studiat (145000mp)
 - minim 19170mp (15%) de spatii libere si spatii plantate raportate la suprafata terenului aferenta investitiei servicii (127800mp)
 - minim 1450 arbori/copaci (talie mica/medie, tulpina min. 10cm):
 - o 1 arbore la fiecare 100mp din suprafata parcelei
 - o minim 1 arbore la fiecare 5ml de aliniament stradal
 - o parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- amenajarea unei gradini de fatada in proportie de de 60% din spatiul retras de la aliniamentul stradal

Imprejurimi

- *Se vor respecta prevederile capitolului 3 din cadrul RGU, Conditii generale privitoare la constructii.*

Procentul de ocupare a terenurilor

- P.O.T. maxim (IS 6A Praga): 50%
- P.O.T. propunere mobilare urbanistica – etapa 1 (magazin materiale de constructii): 15.21%
- P.O.T. propunere mobilare urbanistica – etapa 1 + etapa 2 (magazin materiale de constructii + galerie comerciala si alimentatie publica): ~27.74%

- **Coeficientul de utilizare a terenurilor**

- C.U.T. maxim (IS 6A Praga): 2.5
- C.U.T. propunere mobilare urbanistica – etapa 1 (magazin materiale de constructii): 0.15
- C.U.T. propunere mobilare urbanistica – etapa 1 + etapa 2 (magazin materiale de constructii + galerie comerciala si alimentatie publica): ~0.28

- **Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)**

- energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor nou propuse se va realiza prin bransament la reseaua de energie electrica aflata in zona, cu masuri si lucrari adoptate functie de cerintele fiecarui obiectiv in parte, in baza unor avize si acorduri cu furnizorul de utilitati local.

Alimentarea cu energie electrica a magazinului se propune a se realizeza dintr-un post de transformare suprateran, amplasat in exterior in zona curtii de serviciu. Pentru consumatorii vitali s-a prevazut un grup electrogen cu anclansare automata.

Necesarul de energie electrica pentru obiectivul propus este de :

- $P_i = 600 \text{ KVA}$
- $P_c = 400 \text{ KVA}$

- telecomunicatii

La strada Praga exista posibilitatea racordarii la reseaua de telecomunicatii subterana, a furnizorului SC Orange Communications Romania SA; se va asigura dintr-un bransament realizat in baza unui proiect de specialitate.

- o Instalatii de supraveghere, antiefracție si semnalizari

In incinta, in constructiile realizate se va realiza un sistem complex de supraveghere, aparare antiefracție, semnalizare a oricaror defectiuni in modul de functionare a instalatiilor din dotare.

Supravegherea incumba urmarirea zonelor functionale: parcaje, zona rampelor de descarcare, portile de intrare, hala de desfacere marfuri, zona case de marcat.

- instalatii apa-canal

- o Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a obiectivelor nou propuse se va realiza prin bransament la reseaua de alimentare cu apa aflata in zona, la strada Praga, in baza avizului companiei locale apa-canal Aqua Dumbravita SRL.

Bransamentul de apa potabila va cuprinde conducta de bransament si caminul apometru rectangular din beton armat prefabricat cu instalatia apometru din interior, amplasat la limita de proprietate.

Alimentarea cu apa pentru irigarea spatiilor verzi se va realiza din putul forat propus pe amplasament.

Alimentarea cu apa pentru incendiu a sistemului din incinta se realizeaza prin stocarea apei necesare in doua rezervoare supraterane metalice, amplasate in curtea de serviciu la limita sud-vestica a amplasamentului. Rezervoarele acumuleaza apa necesara pentru stingerea incendiului de la hidrantii interiori, hidrantii exterior si instalatii sprinklere.

- o Canalizarea menajera

Racordul de canalizare menajera a obiectivului se va realiza la reseaua publica aflata in zona, la strada Praga, in baza avizului companiei locale apa-canal Aqua Dumbravita SRL.

Sistemul de canalizare in incinta este separativ, fiind prevazute retele separate pentru colectarea apelor uzate menajere si pluviale.

Apele menajere incarcate cu grasimi se vor preepura local in separatoare de grasimi din inox supraterane montate sub spalatoare (in zona deservire alimentatie publica).

Apele uzate menajere colectate vor indeplini conditiile de calitate pentru deversarea in sistemul de canalizare oraseneasca, in conformitate cu prevederile "Normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare a localitatilor"-NTPA-002/1997.

o *Canalizarea pluviala*

Reteaua de canalizare pluviala realizeaza colectarea si deversarea apelor pluviale recoltate din incinta, atat de pe acoperisurile cladirilor, cat si de pe spatiile verzi si spatiile betonate si asfaltate, la caminul de racord CPR din incinta, la limita de proprietate.

Apele pluviale provenite de pe învelitori și platformele asfaltate/betonate se vor preepura în separatoare de hidrocarburi și nămol cu by-pass. Pentru incintă se prevăd 4 separatoare, fiecare cu capacitatea $Q = 70/350$ l/s, separator din beton cu filtru coalescent, compus din decantor de nămol și compartiment separator hidrocarburi.

De la separatoare apele preepurate vor fi dirijate catre doua bazine de retentie subterane din beton cu V. util = 4200mc, aferente investitiilor din ambele etape de dezvoltare.

Apele pluviale stocate în cele 2 bazine se vor evacua în canalul ANIF HCN62/2 prin pompare, cu debit de deversare $q = 63$ l/s, respectiv aproximativ 4.4 l/s ha. Debitul de pompare este inferior debitului maxim colectat și asigură golirea controlată a bazinelor după încetarea ploii.

- descărcarea în canalul ANIF HCN62/2 se va realiza numai în condițiile stabilite prin avizul/acceptul administratorului canalului.

Apele pluviale vor indeplini conditiile impuse de normele NTPA-001/97("Normativul privind stabilirea limitelor de incarcare cu poluanti a apelor evacuate in resursele de apa").

Apele pluviale inmagazinate in bazinele de retentie se vor reutiliza pentru irigarea spatiilor verzi.

- instalatia de gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor nou propuse se va realiza prin bransament la reseaua de gaze naturale aflata in zona, la strada Praga, cu masuri si lucrari adoptate functie de cerintele fiecarui obiectiv in parte, in baza avizului furnizorului de gaze naturale Delgaz Grid SA.

Incinta va fi prevazuta cu conducta subterana de alimentare cu gaze naturale, din care se vor bransa centralele termice, pe care exista robinet de inchidere la limita de proprietate. In centrala termica este si robinetul de inchidere pentru gaz metan.

- instalatii termice

Debitul de gaz metan solicitat se asigura prin bransament si post de

reglare-masurare, racordat la reseaua de gaz metan din zona amplasamentului.

Natura consumatorilor solicitati este :

- instalatie interioara de incalzire in birouri cu radiatoare;
- instalatie de ventilare si aer conditionat;
- incalzire cu aer cald in hala;
- instalatie de preparare apa calda de consum.

Energia termica (apa calda menajera si incalzire) se produce in centrale termice murale proprii pe combustibil gaz metan.

Agentul de incalzire utilizat este apa calda de 80/70 grade C, preparata in centralele termice amplasate la parter si la etajul 1 al constructiei.

- **Bilant teritorial**

IS 6A Praga – Zona pentru institutii publice, servicii si dotari de interes public

Suprafata teren aferenta investitiei: 145000mp (14.50ha)

Indici spatiali existenti:

- Regim de inaltime: $\leq P+2E+Er$;
- Retrageri fata de aliniament: 10m
- Inaltimea constructiei: cornisa $\leq 11.5m$; coama $\leq 15.5m$
- P.O.T. maxim admis: 50%;
- C.U.T. maxim admis: 2.5

Indici spatiali propusi:

a). Suprafata teren aferenta investitiei obiective de utilitate publica cai de comunicatie rutiera str. Stockholm si str. Agunnaryd = 17200mp

- teren cu propunere de cedare domeniului public com. Dumbravita - zona cai de comunicatie rutiera

b). Suprafata teren aferenta investitiei servicii = 127800mp

Aliniament:

- Aliniament nou la strada Stockholm: 6.50m (4.75m si 4.50m la statia de autobuz) pentru cladiri, constructii anexa si obiecte publicitare;
- Aliniament nou la strada Agunnaryd: 3.00m latura nordica si 10.00m latura sudica (zona trupului apendic) pentru cladiri, constructii anexa si obiecte publicitare;

Retrageri laterale si posterioare:

- retrageri laterale 10.00m la limita nord-vestica si 3.00m la limita sudica a apendicului (vecin Ikea) pentru cladiri, constructii anexa si obiecte publicitare;
- retrageri posterioare 10.00m la limita nord-estica fata de str. Praga pentru cladiri, constructii anexa si obiecte publicitare;

Regim inaltime:

- Parter inalt + etaj partial, parter
- H atic max: 10.20m; H max: 12.20m (atic local pe L max. 25m)
- H max pilon/turn publicitar: 22.00m

Procent de ocupare a terenului

A.c. amplasament propunere mobilare urbanistica – etapa 1 + etapa 2 (magazin materiale de constructii + galerie comerciala si alimentatie publica) = ~39502mp

- P.O.T. propunere mobilare urbanistica – etapa 1 + etapa 2 (magazin materiale de

constructii + galerie comerciala si alimentatie publica): ~27.24%

Coefficient de utilizare a terenului

A.d. amplasament propunere mobilare urbanistica – etapa 1 + etapa 2 (magazin materiale de constructii + galerie comerciala si alimentatie publica)= ~40753mp

- C.U.T. propunere mobilare urbanistica – etapa 1 + etapa 2 (magazin materiale de constructii + galerie comerciala si alimentatie publica): ~0.28

Drumuri transferabile domeniului public (str. Stockholm + statie autobuz si str. Agunnaryd) = ~5383mp

Accesuri, drumuri si platforme carosabile incinta propunere = ~56991mp

Locuri de parcare propunere = 1200 locuri (minim: 1 loc la 25mp - A.vanzare, 4% locuri persoane dizabilitati, 4% mama si copilul, 1 loc parcare incarcare vehicule electrice)

Spatii libere si spatii plantate – minim 21750mp (15%) de spatii libere si spatii plantate raportate la suprafata terenului studiat (145000mp); minim 19170mp (15%) de spatii libere si spatii plantate raportate la suprafata terenului aferenta investitiei servicii (127800mp); minim 1450 arbori/copaci (minim 1 buc. /100mp);

- Spatii plantate propunere etapa 1 + etapa 2 (128351mp) = ~20362mp

- Arbori/copaci propunere etapa 1 + etapa 2 (128351mp) = 1284 buc. (minim 1 buc. /100mp)

- Trotuare incinta propunere etapa 1 + etapa 2 (128351mp) = ~13707mp

- Trotuare si piste velo transferabile domeniului public (aferente str. Stockholm + statie autobuz + str. Agunnaryd) etapa 1 + etapa 2 = ~3694mp

5. CONCLUZII

Se vor face referiri asupra:

- **Consecintelor realizarii obiectivelor propuse**
- **Masurilor ce decurg in continuarea PUD-ului**
- **Punctului de vedere al elaboratorului asupra solutiei**

Scopul prezentei documentatii este sistematizarea zonei si crearea de solutii optime care sa satisfaca optiunile factorilor locali de decizie si implicit a beneficiarului, precum si imbunatatirea aspectului arhitectural – urbanistic al zonei, in vederea stabilirii categoriilor de investitii, a reglementarilor si restrictiilor impuse de:

- Incadrarea in Planul Urbanistic General/Zone functionale;
- Circulatia si echiparea edilitara;
- Tipul de proprietate asupra terenurilor.

Ca prioritate, se impune dezvoltarea zonei de servicii si institutii, in vederea satisfacerii cerintelor locale si dezvoltarii mediului socio-economic.

Toate lucrarile de construire si amenajare a terenurilor aflate in proprietate privata, cat si lucrarile de amenajare accese si racordurile la utilitati din domeniul public, vor fi asumate de investitorul principal.

Autoritatile publice locale vor coopera in vederea implementarii acestor investitii si vor aproba lucrarile de interventie autorizate pe terenurile din domeniul public ce vor fi afectate de respectivele lucrari de amenajare/construire.

6. ANEXE

- tema program

- materiale grafice, in format redus, pentru sustinerea unor propuneri

Responsabil urbanism si amenajarea teritoriului: arh. Valentin Cociorva
Sef proiect: arh. Marius Vadeanu
S.C. CREATIV PROIECT S.R.L.

