



CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei**
- 1.2. Baza Proiectarii**
- 1.3. Obiectul Lucrarii**
- 1.4. Metodologia ce a stat la baza documentatiei**

2. INCADRAREA IN ZONA

- 2.1. Conditii / Concluzii din documentatii deja elaborate si in curs de elaborare**

3. DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE

- 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie**
- 3.2. Suprafata ocupata de Planul Urbanistic de Detaliu**
- 3.3. ipul de proprietate asupra terenului**
- 3.4. Configuratia terenului**
- 3.5. Analiza fondului construit**
- 3.6. Echiparea edilitara existenta**

4. REGELEMENTARI

- 4.1. Elemente de tema**
- 4.2. Capacitati, functionalitati, suprafete**
- 4.3. Organizarea circulatiei**
- 4.4. Regimul juridic al terenurilor din zona studziata**
- 4.5. Regimul de aliniament**
- 4.6. Regimul de inaltime**
- 4.7. Modul de utilizare al terenurilor:**
- 4.8. Echiparea tehnico-edilitara**
- 4.9. Bilant teritorial in limita proprietatii**

5. CONCLUZII



1. INTORDUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI STATIE ALIMENTARE CARBURANTI, AMENAJARE LOC DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOU PUBLICITAR PE TEREN PROPRIETATE SI FATADE, AMPLASARE TOTEM SI IMPREJMUIRE**
Bld. Traian , Nr.5, Municipiul Hunedoara
Judetul Hunedoara

Nr. proiect: **6/2014**

Beneficiar: **S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.**
Str. Industriilor, nr.19, et.1, cam. E05
Chiajna
Judetul Ilfov

Proiectant general: **S.C. PRINCO IMPEX S.R.L.**
Hunedoara, Piata Libertatii nr. 13

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Data elaborării: **August 2014**



1.2. Baza proiectării

Planul Urbanistic de Detaliu este elaborat la inițiativa beneficiarului S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. avand sediul in localitatea Chiajna, comuna Chiajna, Strada Industriilor Nr.19, Etaj 1, Cam E05, judetul Ilfov, în vederea construirii unui supermarket LIDL si a unei statii de alimentare carburanti, amenajare locuri de parcare in incinta, amplasare panou publicitar pe teren proprietate si fatade, amplasare totem si imprejmuire

Terenul, in suprafata de $S=8.140,00\text{mp}$, se afla in proprietatea beneficiarului si este inscris in CF nr. 60268 municipiul Hunedoara in conformitate cu Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. 60268 din 24.06.2014, eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Hunedoara, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Hunedoara.

Beneficiarul doreste achizitionarea parcelei 65070, apartinand Primariei municipiului Hunedoara in suprafata de $3.837,00\text{mp}$, aceasta fiind inscrisa in CF nr. 65070 municipiul Hunedoara in conformitate cu Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. 65070 din 07.05.2014, eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Hunedoara, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Hunedoara.

Planul a fost întocmit pe baza datelor puse la dispoziție de către S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. in calitate de beneficiar și a ridicării topografice efectuate in zona.

Anterior intocmirii documentatiei s-a obtinut certificatul de urbanism nr. 184 din 10.07.2014 emis de Primaria Municipiului Hunedoara.

In conformitate cu cerintele din certificatul de urbanism s-a intocmit prezenta documentatie si s-au obtinut avizele solicitate prezentate in anexe.

1.3. Obiectul lucrării

Planul Urbanistic de Detaliu are ca obiect modul de incadrare a constructiei in situl ales de catre investitor. Acesta contine elementele ce vor sta la baza documentatiei necesara emiterii autorizatiei de construire, dupa cum urmeaza :

- dimensiunile si functiunile constructiei propuse;
- modul de incadrare in site;
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale;
- distantele fata de vecinatati;
- aliniamentul obligatoriu si propus;
- echiparea cu utilitati;
- situatia juridica si circulatia terenului.

Prezenta documentație, necesară pentru obtinerea avizului Primariei municipiului

Hunedoara, propune construirea unui supermarket LIDL si a unei statii de alimentare carburanti, amenajare locuri de parcare in incinta, amplasare panouri publicitare pe teren proprietate si fatade, amplasare totem si imprejmuire

Se propune realizarea unei constructii cu regim de inaltime parter, avand suprafata construita totala de $Sc=2.007,15mp$ si a unei statii de alimentare cu carburanti, avand suparfata construita $Sc=346,60mp$ pe terenul situat în intravilanul localitatii, in conformitate cu tema de proiectare elaborata de catre beneficiar. Proiectul prevede pentru cladirea propusa aferenta supermarketului toate functiunile necesare, respectiv: spatiu de vanzare, receptie marfa, zona de andocare/aprovizionare, spatii de depozitare, grupuri sanitare, birouri, etc. Iar pentru statia de alimentare cu carburanti sunt prevazute functiunile caracteristice statiilor de tip urban.

Accesul principal la constructiile propuse se realizeaza pe latura de est, din Bulevardul Traian, adiacent trotuarului aferent platformei de parcare.

Autovehiculele de transport marfa vor avea prevazuta o zona de manevra si stationare, in laterala spatiului comercial, ferita de circulatia rutiera de la artera principala.

Adiacent accesului principal sunt amenajate un numar de 100 locuri de parcare aferente magazinului LIDL , din care trei locuri sunt pentru persoane cu dizabilitati locomotorii, platforme carosabile si accese pietonale pentru clienti .

In vederea realizarii constructiei se va imprejmui santierul si se va amplasa baraca maistru, platforma depozitare materiale, WC vidanjabil ecologic etc.

1.4. Metodologia ce a stat la baza documentației

La baza elaborarii Planului Urbanistic de Detaliu au stat urmatoarele documentatii si acte legislative:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continut cadru al P.U.D., nr. 37-N-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată);
- Codul Civil;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului și de Regulamentul general de urbanism.
- Documentatia topografica si cadastrala a zonei.

Prezenta documentație stabilește condițiile de amplasare și executare a construcției, cu respectarea celorlalte documentații de urbanism și a condițiilor specifice date de

amplasament, de vecinătăți și de alte cerințe funcționale în conformitate cu Planul Urbanistic General aprobat al localității.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Conditii / Concluzii din documentatii deja elaborate si in curs de elaborare

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 141/1998, faza Plan Urbanistic General, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Hunedoara nr. 91/1999 și în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prin certificatul de urbanism nr. 184 din 10.07.2014 emis de către Primăria municipiului Hunedoara, se certifică faptul că, imobilul teren este situat în intravilanul municipiului Hunedoara, parțial proprietate privată a solicitantului, înscris în C.F. Nr 60268 și parțial proprietate privată a municipiului și este înscris în C.F. nr. 65070.

3. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

Terenul luat în studiu, în suprafața de $S=8.140,00 \text{ m}^2$ este situat în intravilanul municipiului Hunedoara și este amplasat adiacent Bulevardului Traian, pe latura de est, se limitează pe latura de nord drum betonat și pe latura de vest cu drum de pământ. În prezent terenul este împrejmuit cu gard și prevăzut cu porți de acces.

În perimetrul studiat există un număr de șapte construcții dezafectate care se vor demola.

Retelele existente în zona permit racordarea clădirii la rețelele pentru alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, apă potabilă, canalizare, telefonie.

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicație:

Accesul carosabil la supermarket cât și la stația de distribuție carburanți se va realiza din Bulevardul Traian.

3.2. Suprafața ocupată de Planul Urbanistic de Detaliu

Terenul, în suprafața de $S=8.140,00 \text{ mp}$, se află în proprietatea beneficiarului și este înscris în CF nr. 60268 municipiul Hunedoara în conformitate cu Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. 60268 din 24.06.2014, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara. Beneficiarul **S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.** dorește achiziționarea parcelei 65070, aparținând Primăriei

municipiului Hunedoara in suprafata de 3.837,00mp, aceasta fiind inscrisa in CF nr. 65070 municipiul Hunedoara in conformitate cu Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. 65070 din 07.05.2014, eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Hunedoara, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Hunedoara.

3.3. Tipul de proprietate asupra terenului

Terenul, in suprafata de $S=8.140,00\text{mp}$, se afla in proprietatea beneficiarului si este inscris in CF nr. 60268 municipiul Hunedoara in conformitate cu Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. 60268 din 24.06.2014, eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Hunedoara, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Hunedoara. Beneficiarul **S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.** doreste achizitionarea parcelei 65070, apartinand Primariei municipiului Hunedoara in suprafata de 3.837,00mp, aceasta fiind inscrisa in CF nr. 65070 municipiul Hunedoara in conformitate cu Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. 65070 din 07.05.2014, eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Hunedoara, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Hunedoara.

3.4. Configuratia terenului

Amplasamentul construcției prezintă următoarele caracteristici conform actelor normative în vigoare:

- Acceleratia terenului pentru proiectare -- $A_g = 0.10g$ si perioada de control a spectrului de raspuns $t_c = 0.7s$ (conform codului de proiectare seismica P100-1/2012 prevederi de proiectare pentru cladiri)
- Valoarea caracteristica a presiunii dinamice a vantului este $q_b=0,4\text{kpa}$ - conform codului de proiectare -evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor , indicativ CR1-1-4/2012
- Valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol $s_k=1,5\text{kn/mp}$ conform cod de proiectare – evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor - CR 1-1-3-2012
- Clasa de importanta expunere a constructiei este iii, conform cod de proiectare, bazele proiectarii constructiilor-CR 0/2012
- Conform normativ P118-98 , gradul de rezistenta la foc este "II",
- Categoria de importanta a constructiei este "C"-normala, conform H.G.766/1997

3.5. Analiza fondului construit

In perimetrul studiat exista un numar de sapte constructii dezafectate care se vor demola.



3.6. Echiparea edilitara existenta

Asigurarea utilitatilor (canalizare, apa gaze naturale si alimentare cu energie electrica) se va face prin racordarea la retelele publice existente pe teren.

Pe teren sunt prezente toate retelele tehnico-edilitare.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Elemente de tema

Prezenta documentatie faza Plan Urbanistic de Detaliu, in conformitate cu solicitarea investitorului, propune urmatoarele:

- amplasarea obiectivului;
- stabilirea aliniamentului obligatoriu ;
- stabilirea distantelor fata de vecinatati si fata de celelalte elemente a sitului

Propunerea de sistematizare a teritoriului s-a făcut ținând cont de:

- încadrarea în teritoriu a amplasamentului studiat;
- situația juridică a terenului;
- necesitățile funcționale ale investitorului;
- necesitățile funcționale ale zonei;
- analiza disfuncționalităților semnalate în urma efectuării analizei în sit.

4.2. Capacitati, functionalitati, suprafete

Planul urbanistic de detaliu propune amplasarea in perimetrul studiat a unui supermarket LIDL si a unei statii de alimentare carburanti, amenajare locuri de parcare in incinta, amplasare panou publicitar pe teren proprietate si fatade, amplasare totem si imprejmuire, pe terenul apartinand beneficiarului.

Se propune realizarea unei constructii cu regim de inaltime parter, avand suprafata construita totala de $S_c=2.007,15\text{mp}$ si a unei statii de alimentare cu carburanti, avand suprafata construita $S_c=346,60\text{mp}$ pe terenul situat în intravilanul localitatii, in conformitate cu tema de proiectare elaborata de catre beneficiar.

Programul prevede cladirea propusa aferenta **supermarketului LIDL** cu toate functiunile incluse, respectiv: spatiu de vanzare, receptie marfa, zona de andocare, spatii de depozitare, grupuri sanitare, birouri etc. si statia de alimentare cu carburanti

Accesul principal la constructia propusa se realizeaza pe latura de est, din Bulevardul Traian, adiacent trotuarului aferent platformei de parcare.

Autovehiculele de transport marfa vor avea prevazut o zona de manevra in laterala



spatiului comercial, ferit de la artera principala.

Adiacent accesului principal sunt amenajate un numar de 100 locuri de parcare aferente magazinului LIDL existent, din care trei locuri sunt pentru persoane cu dizabilitati locomotorii, platforme carosabile si accese pietonale pentru clienti .

Terenul proprietate a beneficiarului S.C. LIDL ROMANIA S.C.S., in suprafata de $S=8.140,00 \text{ m}^2$ este situat în intravilanul municipiului Hunedoara si este amplasat adiacent Bulevardului Traian, pe latura de est, se limiteaza pe latura de nord drum betonat si pe latura de vest cu drum de pamant.

Constructia propusa va fi amplasata pe teren la o distanta de 2,00 m fata de latura de nord si latura de vest.

Accesul principal in spatiu se realizeaza pe latura de est, adiacenta trotuarului aferent platformei de parcare, existand in acelasi timp si doua accese secundare impuse de siguranta la incendiu.

Accesul pentru marfa se va realiza pe latura de est a imobilului printr-un spatiu de andocare dotat cu rampa de egalizare.

Imprejmuirea terenului proprietate a beneficiarului, se va realiza cu stalpi metalici si panouri din plasa de sarma galvanizata, pe laturile de sud, sud-vest si sud-est, adiacent constructiei propuse.

Se propune amplasarea de totemuri respectiv de panouri publicitare iluminate ce vor fi dispuse in curtea interioara .

Se propune si amplasarea urmatoarele mijloace de publicitate:

- casete luminoase inscriptionate cu logo LIDL ce vor fi montate pe fatada principala si respectiv pe latura scurta a cladirii ;
- panouri publicitare iluminate ce se vor montate pe fatada principala a cladirii fara a impiedica circulatia auto si pietonala, si fara a obtura ferestre, iluminatoare, guri de ventilatie si cai de evacuare;

Sistematizarea verticala va tine cont de pietonalele si carosabilele existente, realizand racorduri cu acestea.

Statia de distributie carburanti va cuprinde obiecte supraterane (magazin, peron pompe protejate cu copertina, monolit, panouri de afisaj, semnal luminos $H=16,00 \text{ m}$, punct aer-apa, semnale, platforme carosabile si pietonale, etc.) si subterane (rezervoare de depozitare carburanti, separator hidrocarburi, guri de descarcare carburanti). Amplasarea obiectelor in incinta respecta normele de siguranta prevazute in Normativul pentru proiectare, executie, exploatare si postutilizare a statiilor de distributie a carburantilor la atovehicule **NP**



004–03.

Magazinul stăției de carburanți va avea o suprafață construită de 143.00 mp. Clădirea este parter, cu structură metalică (stalpi și ferme), având închiderile realizate din panouri termoizolante tristrat din tablă și termoizolație vată minerală . Tamplăria exterioară se va realiza din profile de aluminiu și geam termopan. Compartimentările interioare vor fi realizate din sisteme de închidere ușoare : pereți gipscarton, tamplărie din aluminiu și geam termopan, tamplărie din lemn. Construcția va cuprinde spațiul de vânzare, zonă alimentatie publică, spațiu preparari reci, grupuri sanitare pentru personal și public, birou, două depozite pentru marfa și spații anexe. Gradul de finisare va fi la un standard adecvat, avându-se în vedere atât solicitările funcționale, cât și siguranța în exploatare. La exterior este prevăzută o terasă acoperită, cu posibilitatea de închidere sezonieră cu panouri pliabile. Aceasta are suprafața de 26.40 mp.

Peron pompe pentru alimentare cu carburanți : se vor amplasa două pompe duble multiprodus, protejate cu o copertină metalică. Finisajele vor fi deosebite, caracteristice stațiilor de carburanți cu amplasare urbană. Pompele vor fi dotate cu recuperare de vapori. Copertina, împreună cu legătura între copertină și magazin, vor avea o suprafață de 177.20 mp. Separat, va fi amplasată o pompă rapidă de distribuție motorină cu debit mare, care va livra acest produs destinat autovehiculelor de mare capacitate.

Parcul de rezervoare amplasat subteran, este alcătuit din 2 rezervoare de câte 60 mc fiecare (având o capacitate totală de 120 mc), cu pereți dubli, recuperare de vapori și control automat al cantității, pentru evitarea unor posibile pierderi. Rezervoarele vor fi prinse și montate pe o fundație tip radier.

Camin guri de descarcare: este o construcție din beton acoperită cu capac prevăzut cu dispozitiv antiex .

Aerisiri rezervoare și aerisiri separator: realizate cu o structură metalică de susținere a tevelor pentru aerisire, $h = 4$ m, cu opritor de flacăra, conform NP 004/ 03.

Punct aer – apă: va conține 1 aparat de umflat cauciucuri și 1 colonetă de apă.

Separator de hidrocarburi și nisip: realizat în construcție subterană cu filtru coalescent cu deznisipator în amonte, cu debit între 3 și 6 l/sec. Rolul funcțional al separatorului este curățirea de impurități a apelor pluviale provenite din zona peronului pompelor de livrare combustibil și de la gura de descarcare, ape ce pot fi impurificate de eventualele scurgeri de combustibil. Compartimentul în care se acumulează rezidurile petroliere se golește periodic prin vidanjare de către unități abilitate.



In vederea realizarii constructiei se va imprejmui santierul si se va amplasa baraca maistru, platforma depozitare materiale, WC vidanjabil ecologic etc.

4.3. Organizarea circulatiei

Accesul si iesirea automobilelor in si din spatiul prevazut pentru supermarket, cat si pentru statie, se vor realiza fara a incomoda circulatia rutiera in zona.

Intrarea si iesirea au fost amplasate astfel incat sa nu conduca la o blocare a zonei de acces in parcare.

4.4. Regimul juridic al terenurilor din zona studiata

Imobilul situat in intravilanul localitatii este partial proprietate privata a solicitantului, partial proprietate privata a municipiului.

4.5. Regimul de aliniament

Aliniamentul propus prezinta limita de retragere admisibila de construire a cladirilor. Criteriile care au stat la baza aliniamentului propus sunt date prin regulamentul urbanistic.

4.6. Regimul de inaltime:

Constructiile supermarketului si a statiei de carburanti propuse vor avea regimul de inaltime Parter cu $H_{max}=7.575m$ pentru supermarket si $H_{max}=6.00$ pentru statie carburanti.

4.7. Modul de utilizare al terenurilor:

Terenul studiat are suprafata totala	$St=8.140,00mp.$
Suprafata construita a supermarketului este	$Sc=2.007,15m^p$
Suprafata construita a statiei de carburanti este	$Sc= 346,60m^2$

Caracteristici pentru suprafata de teren proprietate a beneficiarului:

Procentul de ocupare a terenului propus:	P.O.T. Prop = 35,00%
Coeficientul de utilizare a terenului propus:	C.U.T. Prop = 1,00

4.8. Echiparea tehnico-edilitara

Alimentarea cu apă potabila se va realiza prin racordarea constructiei la rețeaua de alimentare cu apa existenta in zona cu prevederea unui aparat de măsură a consumului.

Apele menajere uzate se vor colecta in rețeaua de canalizare menajera existenta prin

bransament.

Retelele existente in zona permit racordarea cladirii la retelele pentru alimentarea cu energie electrica, gaze naturale, telefonie.

Incalzirea intregului imobil precum si prepararea apei calde menajere se va realiza prin sursa proprie ce va utiliza gazul metan drept combustibil.

Ventilatia spatiilor se va realiza in mod controlat cu ajutorul instalatiei proprii de ventilatie.

Illuminatul spatiilor se va realiza cu ajutorul corpurilor de iluminat electrice amplasate pe tavane sau inglobate in tavane. Illuminatul propus va fi de tip incandescent si fluorescent, in functie de destinatia incaperilor. Pentru iluminatul exterior al parcarii, dar si cel ornamental si al fatadelor imobilului, se vor utiliza corpuri de iluminat specifice.

Avand in vedere sursele de poluare inexistente iar investitia propusa nu constituie un producator de noxe, nu consideram necesar monitorizarea mediului.

Prin conceptul initial al cladirii privind configuratia, procentul de vitrare, alcatuirea elementelor de inchidere, cit si prin modul de alcatuire a detaliilor, s-a urmarit limitarea pierderilor de caldura in exploatare in vederea reducerii consumului de energie pentru incalzire.

Deseurile menajere provenite din activitatea comerciala ce se desfasoara in incinta statiei vor fi colectate in pubele metalice, amplasate intr-un loc special amenajat si care vor fi periodic evacuate prin intermediul serviciilor de salubritate.

Colectarea si evacuarea periodica a deseurilor si reziduurilor provenite din activitatea statiei reduce la minimum posibilitatile de poluare a solului.

4.9. Bilant teritorial in limita terenului S=8140.00mp:

		PROPUS	%
		mp	
LIDL	Constructii	2007.15	24.66
	Platforme	3663.85	45.01
	Zone verzi	1056.00	12.97
	Total	6727.00	
Statie de carburanti	Constructii	346.60	4.26
	Platforme	858.55	10.55
	Zone verzi	207.85	2.55
	Total	1413.00	
Suprafata totala teren		8140.00	100.00



5. CONCLUZII

Din cele prezentate rezulta, fara echivoc, faptul ca propunerile pentru acest PLAN URBANISTIC DE DETALIU se incadreaza in prevederile generale ale PUG al localitatii, cu ajustarile si corecturile impuse de situatia reala din teren.

Ca elaborator al acestui studiu consideram ca documentatia prezentata reflecta posibilitatile si mai ales implineste cerintele urbanistice ale zonei , asigurand un considerabil salt in calitatea si diversitatea activitatilor din zona, prin oportunitatea aprobarii si a concretizarii investitiei in cauza.

Întocmit,

arhitect Ion Paul

urbanist Petreanu Teodor