



Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu pentru: Construire Supermarket Lidl, amenajare accese și locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe fațade și totem, amplasare post trafo, brășamente la utilități, împrejmuire și organizare de șantier.

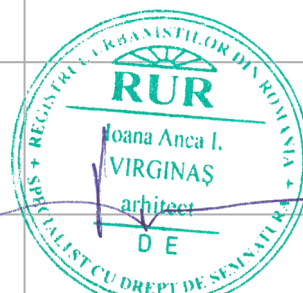
Oraș Șimleu Silvaniei, Str. Tudor Vladimirescu, nr. 24, jud. Sălaj, C.F. Nr. 52957

Faza **P.U.D.**
Beneficiar **Simex Furniture SRL pentru SC Lidl Romania SCS**
Conține **Documentație Plan Urbanistic de Detaliu**

1. FIȘA PROIECTULUI

1. Denumirea proiectului	Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu pentru: Construire Supermarket Lidl, amenajare accese și locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe fațade și totem, amplasare post trafo, branșamente la utilități, împrejmuire și organizare de șantier.
2. Amplasament	Oraș Șimleu Silvaniei, Str. Tudor Vladimirescu, nr. 24, jud. Sălaj, C.F. Nr. 52957
3. Proiect nr. / Faza	287/2020 / P.U.D.
4. Beneficiarul lucrării	Simex Furniture SRL pentru SC Lidl Romania SCS
5. Proiectant	S.C. Arhi BOX S.R.L., Cluj-Napoca tel: 0740 169 204
6. Conține	Documentație Plan Urbanistic de Detaliu

2. LISTĂ DE SEMNĂTURI

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea	Partea din proiect pentru care răspunde	Semnătura
1.	Călin LADA	arhitect	șef proiect	
2.	Anca VIRGINAȘ	arhitect/ urbanist	urbanism	
3.	Mihai RACU	arhitect	arhitectură/urbanism	
4.	Andrei ANDONE	arhitect	arhitectură/urbanism	

3. BORDEROU GENERAL

A. Piese scrise

- Foaie de capăt
- Fișa proiectului
- Borderou general
- Extras C.F.
- Copie C.U.I. Simex Furniture SRL
- Copie C.U.I. Lidl Roania SCS
- Împuternicire Simex Furniture SRL pentru Lidl Romania SCS
- Împuternicire Lidl Romania SCS pentru Ildiko Bartha Constantinescu
- Certificat de urbanism nr. 169 din 20.10.2020
- Copie C.I. administrator frimă
- Memoriu P.U.D.

B. Piese desenate

U0	Încadrare în zonă	1/5000
U1	Situația existentă	1/500
U2	Reglementări urbanistice	1/500
U3	Reglementări edilitare	1/500
U4	Obiective de utilitate publică	1/500
U5	Ilustrare urbanistică	1/500

Întocmit,

Arh. Andrei Andone

4. MEMORIU AVIZE P.U.D.

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului	Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu pentru: Construire Supermarket Lidl, amenajare accese și locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe fațade și totem, amplasare post trafo, bransamente la utilități, împrejmuire și organizare de șantier.
Beneficiar	Simex Furniture SRL pentru SC Lidl Romania SCS
Amplasament	Oraș Șimleu Silvaniei, Str. Tudor Vladimirescu, nr. 24, jud. Sălaj, C.F. Nr. 52957
Proiectat general	S.C. Arhi BOX S.R.L., Cluj-Napoca tel: 0740 169 204
Număr proiect	nr. 287 / 2020
Faza de proiectare	Plan Urbanistic de Detaliu
Data elaborării	Octombrie 2020

1.2. Obiectul proiectului

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului **Simex Furniture SRL** pentru **SC Lidl Romania SCS**, pentru realizarea lucrării „**Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu pentru: Construire Supermarket Lidl, amenajare accese și locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe fațade și totem, amplasare post trafo, bransamente la utilități, împrejmuire și organizare de șantier.**”, în Orașul Șimleu Silvaniei, Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 24, Jud. Sălaj, C.F. Nr. 52957.

Obiectul lucrării îl constituie aprofundarea din punct de vedere urbanistic, funcțional și estetic al parcelei studiate, în vederea amenajării acesteia cu o funcțiune comercială care să deservească zona. Se propune construirea unui imobil cu funcțiune comercială, amenajarea parcelei cu alei auto și pietonale, parcaje și spații verzi. Se vor amenaja 91 de locuri de parcare, din care 4 pentru persoane cu deficiențe locomotorii. Se va amplasa un post de transformare în sudul parcelei.

Imobilul propus, va avea regimul de înălțime **P** și va adăposti următoarele zone:

- zona de acces principală – pentru public;
- zona de vânzare pentru public;
- zona de recepție și sortare a ambalajelor reciclabile;
- zona de recepție a mărfurilor;
- zonele de depozitare;
- zona anexelor tehnice;
- zona administrativă și a grupului social.

În prezent, parcela este ocupată de 11 construcții cu funcțiuni specifice activității industriale și de depozitare precum: pavilion administrativ, magazie, depozit de materiale finite, centrală termică, wc, uscătorie, hală de producție.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. Surse de documentare

Extras C.F: Nr. 52957;
Ridicare topografică realizată de Topo Cenan S.R.L.;
Studiu geotehnic realizat de Geodesign S.R.L.;
P.U.G. al Orașului Șimleu Silvaniei;
C.U. nr. 169 din 20.10.2020.

2.2. Concluzii din documentații deja elaborate

Terenul studiat se află în intravilanul Orașului Șimleu Silvaniei, Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 24. Parcela de formă neregulată este orientată cu latura lungă pe direcția N-S. Terenul are în partea sudică un front la Str. Tudor Vladimirescu, în partea nordică se învecinează cu râul Crasna, la est cu o alee pietonală de acces care leagă Str. Tudor Vladimirescu de un pod pietonal pentru traversarea râului Crasna, iar pe latura vestică, parcela se învecinează cu proprietăți private. Terenul se află parțial în **zona de administrare CNAIR**, parțial în **zona de protecție Râul Crasna**, parțial în **zona de protecție Sit Arheologic nr. 31 Șimleu Centru**.

Zona are un caracter predominant industrial, dar în vecinătate se află locuințe individuale, în partea de vest și sud a parcelei

Din punct de vedere al reglementării urbanistice, conform **P.U.G. Șimleu Silvaniei**, parcela studiată se încadrează în **UTR ID73 platforma industrială de pe str. Tudor Vladimirescu**.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul pietonal și auto se realizează din Str. Tudor Vladimirescu, adiacentă frontului sudic parcelei.

Strada Tudor Vladimirescu nu prezintă un profil constant pe sectorul adiacent parcelei, accesul realizându-se prin intermediul unui sens giratoriu.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Parcela pentru care s-a realizat documentația, este situat în intravilanul Orașului Șimleu Silvaniei, are o suprafață de 7.676 mp, este identificată prin **C.F Nr. 52957** și este în proprietatea **Simex Furniture SRL**. Terenul are o formă neregulată, cu diferențe de nivel mici.

Vecinătățile sunt:

- La nord: **Râul Crasna** - domeniul public al statului
- La est: **Alee pietonală** - de legătură între Str. Tudor Vladimirescu și podul care traversează Râul Crasna, fiind domeniul public al orașului Șimleu Silvaniei
- La sud: **Strada Tudor Vladimirescu** - domeniul public al orașului Șimleu Silvaniei
- La vest: **Tora COM SRL depozit En-Gross** - proprietate privată
Pușcas Ioan - proprietate privată

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

S teren	7.676 mp
Sc existentă	4.522,00 mp
Sd existentă	4.906,00 mp
P.O.T. existent	58,91%
C.U.T. existent	0,63

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Terenul ce se dorește a fi reglementat se situează într-o zonă cu caracter predominant industrial, fiind amplasat la intersecția a două zone cu caractere diferite și bine definite. În partea de nord și est, este prezentă zonă cu caracter industrial, fiind dominat de hale de producție și depozitare, sau construcții conexe funcțiunilor industriale și agricole, iar în partea de sud și vest caracterul predominant al zonei este definit de clădiri de locuințe cu regim de înălțime scăzut.

Terenul se află parțial în zona de administrare CNAIR, parțial în zona de protecție Râul Crasna, parțial în zona de protecție Sit Arheologic nr. 31 Șimleu Centru.

3.5. Destinația clădirilor

În prezent, parcela este ocupată de 11 construcții cu funcțiuni specifice activității industriale și de depozitare precum: pavilion administrativ, magazie, depozit de materiale finite, centrală termică, wc, uscătorie, hală de producție.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Regimul juridic

Conform extrasului de carte funciară nr. 52957, terenul este în proprietatea **Orașului Șimleu Silvaniei** și are o suprafață de **7.676 mp**. Terenul se află în intravilanul Orașului Șimleu Silvaniei, Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 24, Jud. Sălaj.

Regimul economic

Conform CF-ului, categoria actuală de folosință a terenului este de **curți construcții**.

Regimul tehnic

Din punct de vedere al reglementării urbanistice, conform P.U.G. Șimleu Silvaniei, parcela de **7.676 mp** se încadrează în **UTR ID73 platforma industrială de pe str. Tudor Vladimirescu**

Parametrii tehnici admiși sunt:

UTR	P.O.T. max	C.U.T . max	Regim H max	Sp. verzi min	Parcaje
UTR ID73	85% conform Anexei 2 la R.G.U. - Legea 525/1996 pentru construcțiile comerciale	-	(D) + P + 2E conform Art. 31 din Legea 525/1996*	2 - 5 % conform Anexei 6 la R.G.U. - Legea 525/1996 pentru construcțiile comerciale	1 loc de parcare/ 40 mp S. construită desfășurată conform Anexei 5 la R.G.U. - Legea 525/1996 pentru construcțiile comerciale

*Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

În urma studiului geotehnic realizat de către SC Geodesign SRL s-au realizat 6 foraje geotehnice și 6 penetrări dinamice supergrele. La suprafața terenului a fost indentificată o placă de beton sub care se află o umplutură cafeniu negricioasă cu resturi de materiale de construcții, respectiv umplutură de cărămidă. Sub acest strat se află un strat mâl cenușiu închis, curgător-moale, urmat de un strat de turbă negricioasă, moale, afânată, contractilă activă. Următorul strat interceptat este cel de argilă prăfoasă / praf nisipos cafeniu deschis, moale-consistent, cu benzi de nisip ruginiu, contractil activ, sub care se află un Nisip cu pietriș cenușiu închis-cafeniu, afânat spre mediu îndesat, urmat de un strat de Nisp cu pietriș cafeniu deschis-cenușiu, cu benzi prăfoase, cu îndesare medie. Într-unul dintre foraje, ca ultim strat interceptat a fost cel de Nisip prăfos fin, cenușiu, cu îndesare medie.

Condiții de fundare - fundațiile se vor încastra în stratul 4, la adâncimi minime de fundare cuprinse între -5,00 m și -7,50. La calculul terenului de fundare, în etapa de predimensionare se va considera presiunea convețională de bază:

$$\begin{aligned} \bar{p}_{\text{conv.bază.}} &= 250 \text{ kPa} - \text{pentru stratul 4} \\ \bar{p}_{\text{conv.bază.}} &= 300 \text{ kPa} - \text{pentru stratul 4a} \end{aligned}$$

3.8. Accidente de teren cu precizarea poziției acestora

Nu este cazul.

3.9. Acâncimea apei subterane

Apa a fost interceptată la cote relative cuprinse între -2,00 m și -3,00 m, nivelul hidrostatic stabilizându-se la cote cuprinse între -0,60 m și -2,50 m. În perioadele bogate în precipitații, ape de infiltrație pot să apară la orice cotă, fapt ce impune hidroizolarea substructurii. Conform analizelor efectuate asupra probelor de apă prelevate din foraje, acesta prezintă agresivitate chimică amonică și carbonică, ambele moderate față de betoane.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform reglementării tehnice **P 100-1 / 2013** zona studiată are accelerația terenului $a_g = 0,10$ g având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani și perioada de colt, $T_c = 0,7$.

3.11. Analiza fondului construit

În prezent, parcela este ocupată de 11 construcții cu funcțiuni specifice activității industriale și de depozitare precum: pavilion administrativ, magazie, depozit de materiale finite, centrală termică, wc, uscătorie, hală de producție.

3.12. Echiparea existentă

Terenul are acces la rețele de apă, canalizare și energie electrică și gaze naturale a localității. Pentru stabilirea capacității rețelelor existente și pentru determinarea necesității clădirii propuse, se vor efectua studii ulterioare.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate de tema-program

Obiectul lucrării îl constituie amenajarea și valorificarea parcelei prin introducerea unui serviciu de interes public cu funcțiune comercială, care deservește populația din zonă cu produse de primă necesitate în condiții de calitate sporită. Se propune amenajarea parcelei cu alei pietonale și auto, parcuri și spații verzi. În elaborarea proiectului, se va lua în considerare contextul învecinat, factorii urbanistici, funcționali și estetici.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Parcela studiată nu este grevată de servituți pentru utilitate publică.

Imobilul propus, va avea un regim de înălțime maxim **P** și se va retrage față de limitele de proprietate conform codului civil. Construcția va adăposti:

- zona de acces principală – pentru public;
- zona de vânzare pentru public;
- zona de recepție și sortare a ambalajelor reciclabile;
- zona de recepție a mărfurilor;
- zonele de depozitare;
- zona anexelor tehnice;
- zona administrativă și a grupului social.

Restul parcelei va fi amenajată cu alei pietonale și auto și spații verzi.
 Parcarea va avea 91 de locuri, din care 4 pentru persoane cu deficiențe locomotorii.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Caracteristicile construcției

	existent	propus
Suprafața construită	4.522,00 mp	2.483,10 mp
Suprafața desfășurată	4.906,00 mp	2.483,10 mp
H max cornișă	6,00 m	5,505 m
H max coamă	9,00 m	6,35 m

Indicatori urbanistici

	existent	propus
P.O.T.	58,91%	32,35%
C.U.T.	0,63	0,32

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Prin proiect se propune realizarea unei clădiri cu regim de înălțime **P**, care va adăposti funcțiuni comerciale. Construcția va fi amplasată astfel încât să respecte retragerile minime față de limitele de proprietate.

Accesul auto și pietonal se va realiza din Str. Tudor Vladimirescu. Se propune realizarea unui acces pietonal din proximitatea podului care traversează Râul Crasna, în partea nord-estică a parcelei.

4.5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE MEȚINUTE EXISTENTE

Conformarea atipică a parcelei, au dus la propunerea unui corp de clădire unitară, care să răspundă situației atipice din punct de vedere arhitectural și urbanistic.

4.6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Construcțiile existente pe parcelă vor fi desființate conform documentației tehnice pentru autorizarea lucrărilor de desființare care se elaborează concomitent cu prezenta documentație.

4.7. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI PIETONALE ȘI CAROSABILE

Parcela studiată nu este grevată de servituți pentru utilitate publică.

Se propune realizarea a 2 (două) accese, 1 (unul) auto/pietonale din Str. Tudor Vladimirescu și 1 (un) acces pietonal din proximitatea podului care traversează Râul Crasna, în partea nord-estică a parcelei.

Amenajarea va cuprinde alei pietonale și auto, parcări în număr de 91 din care 4 pentru persoane cu deficiențe locomotorii, și 6 locuri de parcare velo amenajate în proximitatea construcției sub copertina intrării. În rest, parcela se va amenaja cu spații verzi.

4.8. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Se dorește amenajarea de spații verzi și plantarea de arbuști răspândiți pe zona reglementată.

4.9. CONDIȚII DE INSITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUS DE ACESTA

Parcela studiată este localizată în intravilanul Orașului Șimleu Silvaniei, în zona central-estică a localității, pe strada Tudor Vladimirescu, Nr. 24. Terenul ce se dorește a fi reglementat se situează într-o zonă cu caracter predominant industrial, fiind amplasat la intersecția a două zone cu caractere total diferite și bine definite. În partea de nord și est, este prezentă zonă cu caracter industrial, fiind dominat de hale de producție și depozitare, sau construcții conexe funcțiunilor industriale și agricole, iar în partea de sud și vest caracterul predominant al zonei este definit de clădiri de locuințe cu regim de înălțime scăzut.

Terenul se află parțial în zona de administrare CNAIR, parțial în zona de protecție Râul Crasna, parțial în zona de protecție Sit Arheologic nr. 31 Șimleu Centru.

4.10. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Clădirea propusă și amenajările din jurul acesteia se vor integra armonios în cadrul natural. Programul arhitectural nu are impact asupra mediului, funcțiunea fiind comercială. Nu se vor desfășura activități de producție sau care să afecteze mediul înconjurător prin poluare.

Se va acorda o atenție deosebită amenajării peisajere, zonele neconstruite sau ocupate de alei sau platforme, se vor amenaja cu spații verzi plantate.

Se va gândi un sistem de preluare și scurgere a apelor pluviale și se vor lua măsuri necesare pentru gospodărirea deșeurilor menajere, urmând ca acestea să fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract.

Noxele și alți factori de poluare sunt neglijabile, singura sursă de poluare fiind deșeurile menajere, care se vor colecta selectiv și se vor evacua periodic cu ajutorul firmelor de specialitate.

4.11. PREVENIREA UNOR OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

Parcela studiată nu este grevată de servituți pentru utilitate publică.

4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Spațiile verzi vor fi acoperite cu gazon și se vor planta arbori și arbuști.

Suprafața de spațiu verde realizată pe solul natural va fi de minim 2 - 5 % (Conform R.G.U.)

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Nu se va interveni asupra profilelor stradale.

4.14. LUCRĂRI NECESARE DE SITEMATIZARE VERTICALĂ

Nu sunt necesare astfel de lucrări

4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Regimul de înălțime

Regim de înălțime maxim	P
H cornișă maxim	6,35 m
H coamă maxim	5,505 m

Procent de ocupare a terenului

Suprafață teren	7.676 mp
Suprafață construită	2.483,10 mp
P.O.T. maxim	85%
P.O.T. propus	32,35%

4.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Suprafață teren	7.676 mp
Suprafață desfășurată	2.483,10 mp
C.U.T. maxim	-
C.U.T. propus	0,32

4.17. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Toate utilitățile vor fi asigurate astfel:

- Alimentarea cu energie electrică - energia electrică necesară va fi asigurată prin branșare la rețeaua electrică existentă a localității;
- Alimentarea cu apă - va fi asigurată prin branșare la rețeaua existentă a localității;
- Alimentare cu gaze - **nu este necesară**, deoarece asigurarea agentului termic se va realiza prin ventiloconvectoare care funcționează pe energie electrică;
- Telefonie - se va asigura conectare la rețeaua de telefonie;
- Evacuarea apelor uzate menajere - va fi asigurată prin branșare la rețeaua existentă a localității.

4.18. BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

FUNCTIUNI	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Suprafață teren	7.676,00	100,00	7.676,00	100,00
Suprafață construită	4.522,00	58,91	2.483,10	32,35
S. construită supermarket Lidl	-	-	2.468,10	-
S. construită Post Trafo	-	-	15,00	-
Suprafață verde + pietriș	-	-	1.580,83	20,59
Suprafață pietonală	-	-	434,00	5,65
Suprafață carosabilă / pietonală	3.024,60	39,41	1.960,22	25,54
Suprafață parcări	87,50	1,14	1.217,85	15,87
Suprafață neamenajată	41,90	0,55	-	-
Suprafață desfășurată	4.906,00	-	2.483,10	-
S. c. desfășurată supermarket Lidl	-	-	2.468,10	-
S. c. desfășurată Post Trafo	-	-	15,00	-

5. CONCLUZII

Obiectivul proiectului îl constituie amenajarea parcelei în vederea construirii unui supermarket.

Soluția arhitectural-urbanistică prevede: asigurarea accesului pietonal și auto pe parcelă, amenajarea de spații verzi, parcări și alei pietonale/auto, construirea unui supermarket, amplasarea postului de transformare.

Se dorește astfel extinderea serviciilor de bază destinate populației prin crearea de facilități comerciale. Aceste facilități pot crește gradul de incluziune socială și sunt de natură să contribuie la reducerea tendinței de migrație și depopulare care caracterizează orașele mici.

Se propune finanțarea din fonduri proprii și din alte surse identificate de beneficiar.

Principalele obiective urmărite a fi atinse prin proiect sunt:

- Îmbunătățirea condițiilor de viață ale locuitorilor prin realizarea investițiilor în infrastructura la scară mică;
- Crearea, îmbunătățirea sau extinderea serviciilor locale de bază destinate populației, inclusiv a celor comerciale.

Toate aceste obiective vor fi atinse odată cu implementarea proiectului, prin amenajarea parcelei, prin dotările propuse, prin modul de organizare ce vor asigura toate condițiile necesare unei bune desfășurări a activităților comerciale.

Necesitatea investiției rezultă din faptul că în orașul Șimleu Silvaniei numărul de facilități comerciale este insuficient raportat la necesar.

Întocmit,

Arh. Andrei ANDONE



Coordonator RUR,

Arh. Anca VIRGINAȘ

Supervizat,

Dr. Arh. Mihai RACU