

PUZ - Construire Supermarket LIDL, cu regim de inaltime P, Realizare accesuri auto si amenajare locuir de parcare in incinta, Realizare statii de incarcare vehicule electrice, Amplasare panouri publicitare pe terenul din proprietate si e fatade, Amplasare totem si unipolpublicitar, Amplasare anvelopa post trafo, Realizare bransamente si racorduri la utilitatile publice

Amplasament: : jud. Bihor, Alesd, nr.cad.103652, 102477, 102476, 101685, 101527, 100828,

I.1. Denumire proiect: PUZ - Construire Supermarket LIDL, cu regim de inaltime P, Realizare accesuri auto si amenajare locuir de parcare in incinta, Realizare statii de incarcare vehicule electrice, Amplasare panouri publicitare pe terenul din proprietate si e fatade, Amplasare totem si unipolpublicitar, Amplasare anvelopa post trafo, Realizare bransamente si racorduri la utilitatile publice

Amplasament: : jud. Bihor, Alesd, nr.cad.103652, 102477, 102476, 101685, 101527, 100828,

I.2. Faza: **PUZ**

I.3. Număr proiect: **97.5 / 2022**

I.4. Inițiator: **SC PLASTEX PROD SRL, SC MAZZOLENI &FACORI INVESTITII SRL, in calitate de initiator prin S.C. LIDL ROMANIA S.C.S PRIN ABRUDAN IOAN TUDOR**

I.5. Elaborator: **S.C. POINTLINE ARHITECTURĂ S.R.L.
(Proiectant)
Str. Nicolae Bolcas, nr. 27, Oradea, jud. Bihor
tel: 0720-600020, e-mail: abrudan_tudor@yahoo.com**

Proiectant: S.C. POINTLINE ARHITECTURĂ S.R.L.

- Coordonator: **arh. Geyer Laszlo**

- Proiectat: **arh. Abrudan Ioan Tudor**

A. Piese scrise:

1. Foaia de capăt
2. Fișa proiectului
3. Lista de responsabilități
4. Borderou
5. Memoriu de prezentare
6. Anexe:
 - Extras de C.F. nr.cad.103652, 102477, 102476, 101685, 101527, 100828,
 - Copie CUI
 - C.U. nr. 42 din 04.04.2022

B. Piese desenate:

- U1 Incadrare in Zona-PUG A3
- U2 Situatie Existenta A2
- U3 Reglementari - Zonare Functionala A2
- U4 Reglementari - Plan de Situatie A2
- U5 Reglementari -Retele Edilitare A2
- U6 Circulatia terenurilor A2

CAP. I. DATE GENERALE

I.1. Denumire proiect: PUZ - Construire Supermarket LIDL, cu regim de inaltime P, Realizare accesuri auto si amenajare locuir de parcare in incinta, Realizare statii de incarcare vehicule electrice, Amplasare panouri publicitare pe terenul din proprietate si e fatade, Amplasare totem si unipolpublicitar, Amplasare anvelopa post trafo, Realizare bransamente si racorduri la utilitatile publice

Amplasament: : jud. Bihor, Alesd, nr.cad.103652, 102477, 102476, 101685, 101527, 100828,

I.2. Faza: **PUZ**

I.3. Număr proiect: **97.5 / 2022**

I.4. Inițiator: **SC PLASTEX PROD SRL, SC MAZZOLENI &FACORI INVESTITII SRL, in calitate de initiator prin S.C. LIDL ROMANIA S.C.S PRIN ABRUDAN IOAN TUDOR**

I.5. Elaborator: **S.C. POINTLINE ARHITECTURĂ S.R.L.
(Proiectant)
Str. Nicolae Bolcas, nr. 27, Oradea, jud. Bihor
tel: 0720-600020, e-mail: abrudan_tudor@yahoo.com**

MEMORIU

II.1. OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI:

Prezenta documentatie are ca obiect stabilirea conditiilor de construibilitate in cadrul lucrarii cu titlul ‘‘PUZ - Construire Supermarket LIDL, cu regim de inaltime P, Realizare accesuri auto si amenajare locuir de parcare in incinta, Realizare statii de incarcare vehicule electrice, Amplasare panouri publicitare pe terenul din proprietate si e fatade, Amplasare totem si unipolpublicitar, Amplasare anvelopa post trafo, Realizare bransamente si racorduri la utilitatile publice’’.

Obiectivele propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- Identificarea conditiilor de amplasare a unui supermarket LIDL, amenajare locuri de parcare in incinta, organizare de santier.
- Se doreste schimbarea destinatiei parcelelor studiate in zona Icom +Ip - comerciale +prestari servicii

Reglementari urbanistice valabile:

Conform Regulamentului de Dezvoltare a orasului Alesd, terenul este amplasat in zona cu constructii industriale, locuinte cu anexe gospodaresti si spatii comerciale

L1 - locuinte individuale existente cu regim mic de inaltime

L1+Icom - locuinte individuale existente cu regim mic de inaltime+comerciale

ID1 - unitati industriale existente cu emisii reduse in mediu

II.2. DESCRIEREA PROIECTULUI

Se doreste stabilirea conditiilor de construibilitate in cadrul lucrarii cu titlul ‘‘PUZ - Construire Supermarket LIDL, cu regim de inaltime P, Realizare accesuri auto si amenajare locuir de parcare in incinta, Realizare statii de incarcare vehicule electrice, Amplasare panouri publicitare pe terenul din proprietate si e fatade, Amplasare totem si unipolpublicitar, Amplasare anvelopa post trafo, Realizare bransamente si racorduri la utilitatile publice’’

Se doreste schimbarea destinatiei parcelelor studiate in zona Icom +Ip - comerciale +prestari servicii

Lucrarea in sine presupune in prima etapa desfiintarea constructiilor existente in cadrul parcelelor studiate si eliberarea amplasamentului, urmand ca apoi sa se construiasca supermarketul LIDL propus.

Lucrarea propusa presupune realizarea a doua accesuri. Unul din str Tudor Vladimirescu(DJ764) si al doilea din str Paraului(local), Cele doua accesuri se doresc a fi constituite ca accesuri stanga dreapta. Aprovizionarea se va realiza doar prin intermediul accesului din str Paraului.

Accesurile vor avea o latime de 9.0m(str Paraului) si 9,00m (str T. Vladimirescu). Langa fiecare acces se va pozitiona cate un totem ce va cuprinde orarul de functionare si o reclama luminoasa. In apropierea accesului din str 1 Decembrie se va amplasa un unipol de 25m inaltime.

Supermarketul propus va avea o inaltime maxima de 7,5m si se va desfasura in regim parter.

Platforma betonata din cadrul incintei se constituie ca platforma pietonala cu o limitare de 5km/h.

S.C. POINTLINE ARHITECTURĂ S.R.L.

În ceea ce privește locurile de parcare, conform anexa 5 din R.G.U. Alesd investiția necesită un număr de 94 locuri de parcare. Beneficiarul propune un număr de 120 locuri de parcare din care 2 vor fi deservite de stație de încărcare a vehiculelor electrice.

Reglementările propuse în cadrul parcelei sunt următoarele:

- retrageri laterale : min 3,00m(H/2)
- retragere posterioară : min 3,00m(H/2)
- retragere stradă : min 3,00m(H/2)
- regim de înălțime :max (1-3S)+P+2+1R : propus Parter
- POT max :50%
- CUT max : 2.8(parcela de colț)
- Parcăjele se vor realiza conform PUG Alesd. obiectivul propus va dispune de o suprafață de vânzare de 1411mp.
- Conform PUG minimum necesar de locuri de parcare este de 1loc/15mp S.V. Rezultă un min de 94locuri de parcare(propuse 120

III.3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

INCADRAREA ÎN ORAS/ÎN ZONA

Zona studiată în cadrul prezentei documentații se află situată în **jud. Bihor, Alesd, nr.cad.103652, 102477, 102476, 101685, 101527, 100828.**

EVOLUȚIA ZONEI

Amplasamentul cuprins în perimetrul studiat este situat într-o zonă intravilană a orașului Alesd. Terenul studiat se constituie ca un teren cu construcții pe el. Acestea sunt propuse spre demolare(lucrări ce vor face obiectul unei autorizații de demolare), amplasat în poziție de colț între str 1 Decembrie și str. Tudor Vladimirescu.

Se poate prezice în continuare tendința de dezvoltare a caracterului zonei, odată cu modernizarea infrastructurii.

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată nu dispune de elemente ale cadrului natural valoroase.Nu există vegetație (copaci, pomi) ce necesită păstrare sau protejare.

Pentru acest teritoriu au fost furnizate date generale, constituind baza pentru studiile geotehnice ce vor trebui efectuate pentru fiecare amplasament în parte.

CIRCULAȚIA

Parcela studiată nu are reglementat accesul. Obiectul acestei lucrări prezintă stabilirea condițiilor de amplasare a construcției unui magazin LIDL în cadrul parcelei, și stabilirea condițiilor de construibilitate. În imediata vecinătate a parcelei se află str 1 Decembrie, str Tudor Vladimirescu și str Paraului.

Lucrarea propusă presupune realizarea a două accesuri. Unul din str Tudor Vladimirescu(DJ764) și al doilea din str Paraului(local), Cele două accesuri se doresc a fi constituite ca accesuri stânga dreapta. Aprovizionarea se va realiza doar prin intermediul accesului din str Paraului.

Accesurile vor avea o lățime de 9.0m(str Paraului) și 9,00m (str T. Vladimirescu). Lângă fiecare acces se va poziționa câte un totem ce va cuprinde orarul de funcționare și o reclamă luminoasă. În

S.C. POINTLINE ARHITECTURĂ S.R.L.

apropierea str 1 Decembrie se va amplasa un totem publicitar, iar langa fiecare din cele doua accesuri se doreste amplasarea a cate un totem publicitar si a unei sageți directionale

OCUPAREA TERENULUI

Lucrarea in sine presupune in prima etapa desfiintarea constructiilor existente in cadrul parcelelor studiate si eliberarea amplasamentului, urmand ca apoi sa se construiasca supermarketul LIDL propus.

Vecinătăți : la S – parcele private
la V – drum public str Tudor Vladimirescu
la E - parcele private – str Paraului
la N- str 1 Decembrie

ECHIPAREA EDILITARA

Zona analizata este complet echipata edilitar cu retea electrica, retea de apa si canalizare.

OPTIUNI ALE POPULATIEI

Avand in vedere prevederile documentațiilor de urbanism superioare, aprobate, se va reglementa aceasta parcela, in conformitate cu reglementările aferente pentru acest gen de funcțiuni.

III.4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Propunerile enuntate in **'PUZ - Construire Supermarket LIDL, cu regim de inaltime P, Realizare accesuri auto si amenajare locuir de parcare in incinta, Realizare statii de incarcare vehicule electrice, Amplasare panouri publicitare pe terenul din proprietate si e fatade, Amplasare totem si unipolpublicitar, Amplasare anvelopa post trafo, Realizare bransamente si racorduri la utilitatile publice'**, au un caracter principal, urmand a fi validate de realizarea unor proiecte tehnice pe specialitati.

Conform Regulamentului de Dezvoltare a orasului Alesd, terenul este amplasat in L1 - locuinte individuale existente cu regim mic de inaltime, L1+Icom - locuinte individuale existente cu regim mic de inaltime+comerciale, ID1 - unitati industriale existente cu emisii reduse in mediu.

Se doreste schimbarea destinatiei parcelelor studiate in zona Icom +Ip - comerciale +prestari servicii.

Arie 103652 = 3368mp
Arie 102477 = 145mp
Arie 102476 = 965mp
Arie 101685 = 3053mp
Arie 101527 = 1084mp
Arie 100828 = 1951mp
Arie Totala = 10566mp

NECESARUL DE LOCURI DE PARCARE A FOST REALIZAT CONFORM ANEXA NR 5 LA R.G.U. ALESD

SUPRAFATA SALA VANZARE = 1411mp.(1 loc de parcare /15mp)

Necesar (Anexa 5) = 94 locuri de parcare

Propuse = 120 locuri de parcare

ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI

ORADEA, MAR.2023

LEGENDA LOT 1		
SUP. TOTALA TEREN LIDL		10566mp
SUP. MAGAZIN TEREN LIDL (LOT 1)		9300.85mp
SUP.TEREN SPRE VALORIFICARE (LOT 2)		1265.15mp
SUP.TEREN DE CEDAT		
SUP.TEREN CONCESIONAT		
SUP.DRUM SERVITUTE PT LIDL		
ZONA EDIFICABILA		
SUP. VERDE+PIETRIS LIDL		1868mp (20.08%-min 20%)
SUP. PAVAJE LIDL		5066.35mp
SUP. CONSTRUITA PARTER LIDL		2366mp
SUP. VANZARE (NETA)		1411mp
SUP. VANZARE (BRUTA)		1460mp
SUP AUXILIARA(NETA)		266mp
SUP AUXILIARA(BRUTA)		311mp
SUP DEPOZIT(NETA)		527mp
SUP DEPOZIT(BRUTA)		594mp
NR. PARCARI LIDL		120
ACOPERIS VERDE	/// /// ///	
P.O.T.25.43%	C.U.T.= 0.25	

BILANT TERITORIAL	MP	%
TEREN	10566	100%
CONSTRUCTII	5283	50%
CIRCULATII AUTO/PIETONALE	3169.80	30%
SPATIU VERDE/PIETRIS	2113.20	20%

Avand in vedere situatia de pe teren, documentatia propusa doreste sa stabileasca reglementarile zonei.

Frontul stradal al terenului studiat este de aproximativ 161.83ml la drum public.

Se doreste schimbarea destinatiei parcelelor studiate in zona Icom +Ip - comerciale +prestari servicii.

Accese pe parcela:

Parcela studiată nu are reglementat accesul. Obiectul acestei lucrări prezintă stabilirea condițiilor de amplasare a construcției unui magazin LIDL în cadrul parcelei, și stabilirea

S.C. POINTLINE ARHITECTURĂ S.R.L.

condițiilor de construibilitate. În imediata vecinătate a parcelei se afla str 1 Decembrie, str Tudor Vladimirescu și str Paraului.

Lucrarea propusă presupune realizarea a două accesuri. Unul din str Tudor Vladimirescu(DJ764) și al doilea din str Paraului(local), Accesul din str 1 Decembrie se dorește doar ca acces dreapta, iar celelalte două accesuri se doresc a fi constituite ca accesuri stanga dreapta. Aprovizionarea se va realiza doar prin intermediul accesului din str Paraului.

CONFORM REGULAMENT ZONA " Icom - comert"

FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI - instituții publice și servicii comerciale

• CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – ORAȘUL ALEȘD - 2010 - Pag. 43 1.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Pentru a fi construibilă o parcelă pentru instituție publică sau servicii de orice fel trebuie să îndeplinească următoarele condiții: - să aibă o suprafață de min. 150 mp - să aibă un front la stradă de min. 9,0 m la clădiri cuplate cu calcan sau 12,0 m la clădiri izolate. Orientarea față de punctele cardinale

La construcții noi se recomandă ca orientarea să fie în așa fel încât să asigure însorire pentru birouri și spațiile pentru public. La unitățile din domeniul sănătății cabinetele vor fi orientate spre sud, sud-est. La toate categoriile de învățământ orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sudvest. Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoarele se vor orienta spre nord. Construcțiile comerciale vor fi orientate cu spațiile pentru public spre soare, iar zonele de depozite și anexe spre nord. Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud.

Amplasarea față de drumurile publice Conform art. 18 al R.G.U., prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare, parcaje, garaje, conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații. În localități lățimea zonei străzii (care includ: trotuare, rigole, spații verzi, semnalizare rutieră, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism și regulamentele aferente în concordanță cu caracterul traficului actual și de perspectivă. Amplasarea față de aliniament Instituțiile și serviciile amplasate în zona centrală vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective. Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate: - pe aliniament - retras de la aliniament - păstrând regimul de aliniere a construcțiilor din zonă - la intersecții retragerile necesare pentru asigurarea vizibilității - retragerile față de aliniament trebuie să aibă în vedere posibilitatea lărgirii drumurilor Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor $H < D$, înălțimea trebuie să fie mai mică decât oricare punct al fațadei de pe aliniamentul opus.

Amplasarea în interiorul parcelei Pentru toate clădirile se impun o distanță minimă obligatorie față de limitele laterale și posterioare conform codului civil - art. 612 - distanța de la fereastră sau balcon de pe fațada laterală cu vedere spre vecini până la limita de proprietate a vecinului trebuie să fie min. 1,9 m - art. 615 - în legătură cu picătura streșinilor - nu este admisă streșină pe proprietatea vecinului. În caz de calcan se poate amplasa clădirea pe mejdie cu consimțământul vecinului - amplasarea a două clădiri pe aceeași parcelă distanța minimă trebuie să fie egală cu jumătatea din înălțimea clădirii dar nu mai mică de 3 m. Distanța se majorează la 4.0 m dacă clădirea pentru servicii se amplasează față de limita unei proprietăți existente de locuire - asigurarea posibilității de acces a forțelor de intervenție în caz de incendiu .

Necesarul de parcaje vor fi dimensionate conform normativului P 132-93 în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

RETELE EDILITARE

Necesarul de utilitati pentru functiunile solicitate vor fi stabilite in urma realizarii unor proiecte de specialitate elaborate de proiectanti autorizati.

- Alimentare cu apa, canalizare. Se propune racordarea la reseaua localitatii. Acesta din urma va fi dimensionat conform necesitatilor stabilite prin proiecte de specialitate aferente.

- Alimentarea cu caldura. Pentru parcela studiata constructiile vor dispune de ventilo--convectoare.

- Alimentarea cu energie electrica. Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racordare la sistemul de distributie al energiei electrice a orasului.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Terenul studiat se afla in orasul Alesd, nr.cad.103652, 102477, 102476, 101685, 101527, 100828, si are o suprafata de 10566mp. Terenul se afla in proprietatea SC PLASTEX PROD SRL, SC MAZZOLENI & FACORI INVESTITII SRL in calitate de initiator prin S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.

Întocmit,
Arh Abrudan Ioan Tudor

Coordonator,
Arh. Geyer Laszlo

