

ORAȘUL DETA		
Nr.	79	
Ziua	Luna	Anul
14	08	2024

Catre

Primaria orașului Deta -

Serviciul de urbanism si amenajarea teritoriului

Subsemnatul ALMĂJEANU CRISTIAN, in calitate de reprezentant al S.C. REWEPROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L., nr. de ordine la Registrul Comertului J23/4103/2015 , CUI 16128066 cu domiciliul/sediul în județul Ilfov, municipiul/orașul/comuna Sat Ștefăneștii de Jos, str. Bușteni, nr. 7 C.,, __, telefon/ fax 0372128800 sau 0729060541(urbanist - arh. Anca Vulcan), e-mail:

depun prezenta documentatie in faza "INTENTIE DE ELABORARE" in vederea informarii publicului si stabilirii cerintelor de elaborare pentru:

PUZ - ZONA INSTITUTII SI SERVICII – COMERT

generat de obiectivul

CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY

si magazin produse din carne si branzeturi, accese auto si pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si in parcare, stalp publicitar, imprejmuire organizare de santier si bransamente la utilitati

situat in orașul Deta, str. Târgu Mare nr. 11, identificat prin CF 403396 Deta

conform Ordinului 2701/ 2010, intr-un exemplar piese scrise (10 pag si 3 planse) si in format electronic. Certificatul de urbanism in baza caruia se intocmeste PUZ este 45 din 28.05.2024

Data: 14.08.2024

Semnătura solicitant (ștampilă):



FOAIE DE CAPĂT



Titlu proiect:

CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY
si magazin produse din carne si branzeturi, accese auto si
pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fatade
si in parcare, stalp publicitar, imprejmuire, organizare de
santier si bransamente la utilitati

Amplasament:

judetul Timiș, orașul Deta, str. Târgu Mare nr. 11,
identificat prin CF 403396 Deta

Beneficiar:

S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG
ROMANIA S.R.L.

Faza:

**Documentatie pentru obtinerea
AVIZULUI DE OPORTUNITATE pentru P.U.Z.**

Proiectantul general:

S.C. PRIMAVERA DESIGN S.R.L. DEVA
str. 22 Decembrie nr. 37.

	Titlu proiect: CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY si magazin produse din carne si branzeturi, accese auto si pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si in parcare, stalp publicitar, imprejmuire organizare de santier si bransamente la utilitati		
	Adresa: judetul Timiș, orasul Deta, str. Târgu Mare nr. 11, CF 403396 Deta		
	Beneficiar: S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.		
	Numar pt.:	357	Faza

BORDEROU

1. PIESE SCRISE

- 1.1. Foaie de capăt
- 1.2. Borderou
- 1.3. Memoriu explicativ
- 1.4. Certificat de urbanism
- 1.5. Extras C.F.

2. PIESE DESENATE

Nr.	Denumire planșă	Scara	Număr planșă
1.	Plan de încadrare în zonă	1:5 000 ; 1:10 000	1
2.	Plan de situatie existent – ridicare topo	1:500	2
3.	Conceptul propus –	1:500	3

Data
august 2024

arhitect
ANCA VULCAN

	Titlu proiect:	CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY si magazin produse din carne si branzeturi, accese auto si pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si in parcare, stalp publicitar, imprejmuire organizare de santier si bransamente la utilitati		
	Adresa:	judetul Timiș, orasul Deta, str. Târgu Mare nr. 11, CF 403396 Deta		
	Beneficiar:	S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.		
	Numar pr.:	357	Faza	Aviz oportunitate PUZ

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

DATE GENERALE

Obiectul proiectului

Titlu proiect:	CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY si magazin produse din carne si branzeturi, accese auto si pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si in parcare, stalp publicitar, imprejmuire organizare de santier si bransamente la utilitati
Amplasament:	judetul Timiș, orașul Deta, str. Târgu Mare nr. 11, identificat prin CF 403396 Deta
Beneficiar:	S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.
Faza:	Documentatie pentru obtinerea AVIZULUI DE OPORTUNITATE pentru P.U.Z.
Proiectantul general:	S.C. PRIMAVERA DESIGN S.R.L. DEVA str. 22 Decembrie nr. 37.

Terenul studiat, identificat prin CF 403396 Deta, este situat pe partea dreapta a str. Târgu Mare (DN 59 B) pe sensul dinspre Moravița spre Timișoara, la intersectia cu str. Opătiței, care duce spre artera ocolitoare E70. Terenul are o suprafata totala de 5443 mp.

Conform datelor inscrise in extrasul de carte funciara terenul este situat in intravilan pe teritoriul localitatii Deta, si este acum eliberat de constructii si neimprejmuit. Acum terenul apartine investitorului S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.– detinatorul lantului de magazine Penny. Asupra imobilului nu sunt inregistrate sarcini in favoarea terților.

Analizand situatia de pe teren se poate constata ca terenul este imprejmuit pe latura de nord-vest spre o locuință si spre sud-est spre o incintă de producție textile. De asemenea, este imprejmuit spre str. Opătiței cu imprejmuire cu soclu de beton si grilaj metalic, dar aceasta imprejmuire nu mai acopera intregul front.

Conform certificatului de urbanism nr. 45 din 28.05.2024 eliberat de primaria orașului Deta terenul se afla in zona A4 – zona unitatilor industriale mici, dispersate in interiorul orasului. Prin urmare, pentru schimbarea destinatiei terenului in zona destinata institutiilor si serviciilor de tip comercial (IS-com) este necesara elaborarea unui PUZ cu nou regulament.

Conform prevederilor PUG retragerile fata de aliniament vor fi de 10 m pentru strazile de categoria a I si a II-a si de 6 m pentru cele de categoria a III-a. Alte elemente se vor stabili prin PUZ.

Se va avea in vedere plantarea de arbori (1 buc la 100mp de zone verzi) cu exceptarea urmatoarelor specii: plop, stejar, arin, salcie, specii cu radacini pivotante.

Avand in vedere ca certificatul de urbanism a fost solicitat pentru construirea unui magazin Penny, deci inserarea unei functiuni comerciale in zona, aceasta neincadrându-se in prevederile PUG aprobat, modificarea functiunii zonei, precum si a altor elemente ce tin de reglementarile urbanistice se poate face doar prin elaborarea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal.

	Titlu proiect:			CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY		
				si magazin produse din carne si branzeturi, accese auto si pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si in parcare, stalp publicitar, imprejurire organizare de santier si bransamente la utilitati		
	Adresa:			judetul Timiș, orasul Deta, str. Târgu Mare nr. 11, CF 403396 Deta		
	Beneficiar:			S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.		
Numar pr.			357	Faza	Aviz oportunitate PUZ	

Astfel se propune modificarea incadrării terenului studiat de la zona ID (industrie si depozitare) la zona IS com (institutii si servicii – comert).

Conform art. 32 alin 5 a din L 350 se pot modifica anumite cerinte stabilite prin PUG si anume a)prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

Aceasta este justificarea pentru care se dorește initierea unui PUZ pe terenul susmentonat.

1. Prezentarea investitiei

Obiectul proiectului îl constituie amplasarea unei construcții, cu funcțiunea de magazin pentru desfacerea mărfurilor alimentare și nealimentare de uz casnic. Scopul investiției este acela de a asigura deservirea populației rezidente în Deta si localitatile apropiate.

Fata de situatia actuala, in care terenul este neutilizat si napadit de vegetatie din ce in ce mai densa, este de asteptat ca odata cu implementarea obiectivului propus zona va fi salubrizata, iar aspectul urbanistic al zonei va fi imbunatatit considerabil.

Caracteristicile construcției:

- Funcțiunea: magazin de tip supermarket
- Dimensiuni maxime: 67,95 x 26.75 m
- Regim de înălțime: P
- Hmax constructie: 5,35 m la atic și 7,40 la partea superioară a semnalului (reclama exterioara luminoasa)
- Suprafața construită a magazinului : 1432.00 m²
- La aceasta se adauga constructii conexe: platforma de colectare a deseurilor, conainerul pentru reciclarea ambalajelor, conainerul pentru postul trafo, astfel ca
- Suprafata construita maxima va fi : 1500mp

Terenul de amplasament are o suprafata de 5443 mp si este liber de constructii.

Terenul se invecineaza dupa cum urmeaza:

- spre S cu teren aflat in domeniul public si administrarea UAT Deta – str. Opățiței si zonele adiacente ei
- spre SE cu terenul proprietate privata a persoanelor juridice, identificat cu CF 400013 Deta.
- spre N –cu teren aflat in proprietate privata a persoanelor fizice – locuinta de la nr. 9 de pe str. Târgu Mare
- spre V – cu terenul aflat in domeniul public si administrarea UAT Deta – str. Târgu Mare (DN 59B) – drum ce leaga localitatile Cărpiniș si Deta.

Se propune amplasarea magazinului paralel cu latura de N a incintei la o distanta de 3,25m. Fata de aliniament se propune o retragere de minim 30,65m, variabila, fatada principala nefiind paralela cu aliniamentul spre str. Târgu Mare. In partea din fata magazinului se creeaza platforma care asigura deplasarea si parcare a autoturismelor clientilor si personalului. Pe latura de N se amenajeaza aleea de acces destinata autovehiculelor mari de aprovizionare, inclusiv rampa usor descendenta care pozitioneaza masinile de marfa mai jos cu circa 1 m fata de cota 0,00 a magazinului, pentru o descarcare a marfii mai facila.

Distantele cladirii magazinului fata de limitele ale parcelei vor fi :

- de minim 30,65m fata de limita de proprietate spre str. Târgu Mare
- minim 1,85 m fata de limita din N– cu respectarea codului civil
- minim 4,65m fata de limita din E
- minim 4,10 m fata de limita din SE

	Titlu proiect:	CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY si magazin produse din carne si branzeturi, accese auto si pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si in parcare, stalp publicitar, imprejmuire organizare de santier si bransamente la utilitati		
	Adresa:	judetul Timiș, orasul Deta, str. Târgu Mare nr. 11, CF 403396 Deta		
	Beneficiar:	S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.		
	Numar pr.:	357	Faza	Aviz oportunitate PUZ

Distantele cladirii magazinului fata de alte cladiri existente vor fi :

- peste 15m fata de locuinta si anexele acesteia din partea de nord a incintei studiate
- minim 7,25 m fata de magaziiile situate in partea de sud a cladirii
- peste 15 m de orice cladire situata spre str. Târgu Mare

Avand in vedere materialele care vor alcatui structura de rezistenta si inchiderile cladirii nou propuse, aceasta poate fi incadrata la gradul II rezistenta la foc. Cladirile din partea de sud a amplasamentului sunt tot cladiri care se incadreaza la gradul II rezistenta la foc, prin urmare distanta de siguranta normata - de 6m - este respectata (fiind vorba in situatia de pe teren de o distanta de minim 7,25m).

Fata de locuinta si anexele acesteia distanta este mai mare decat 10m, distanta normata fata de cladiri aflate in cel mai defavorabil grad de rezistenta la foc.

In aceste conditii, magazinul propus va alcatui un compartiment de incendiu de sine statator.

Avand in vedere ca politica firmei este ca aprovizionarea magazinului sa se faca in afara orelor de functionare a magazinului se propune utilizarea unui acces auto comun pentru clienti si pentru aprovizionare. Atat accesul cat si ieșirea auto se va face din str. Opățiței pe o deschidere de 8,6m.

Str. Opățiței are in prezent o suprafata carosabila asfaltata de doar 5,1m latime, cu acostamente largi pe ambele laturi. In propunerea din plansa "Conceptul propus" am luat in considerare o largire a platformei carosabile la 7m, cum este de fapt pornit profilul in apropierea intersectiei cu str. Târgu Mare, iar razele de racordare de acces in incinta propusa vor fi de 12m.

Prezenta sensului giratoriu din apropiere asigura accesul in incinta si parasirea ei spre doate directiile.

In incinta se vor amenaja 69 de locuri de parcare, adresabile atat clientilor cat si personalului magazinului. Conform RGU numarul minim de locuri de parcare se calculeaza $Ad/40 = 1470 / 50$ – rezultand un minim de 30 locuri pentru clienti , si un minim de 2 locuri pentru personal. Astfel numarul de locuri de parcare este mai mare decat cel minim admis cu circa 70 %. In apropierea intrarii se vor amplasa 3 locuri de parcare pentru persoane cu handicap locomotor si 3 locuri pentru mama si copilul.

In privinta circulatiei pietonilor, se poate remarca faptul ca peste drum de str. Târgu Mare este un ansamblu de locuinte colective, care poate furniza o mare parte a clientilor veniti ca pietoni, care vor utiliza trecerea de pietoni din apropierea sensului giratoriu. De asemenea, alti pietoni pot veni dinspre sud, unde se afla o zona cu locuinte individuale. Pentru ca acesti potentiali clienti, veniti pe jos , sa ajunga in dreptul accesului in magazin este necesara reabilitarea trotuarului public aflat in lungul str. Târgu Mare pe toata lungimea proprietatii studiate. In dreptul intrarii in magazin, in incinta se va amenaja o alee pietonala si treceri de pietoni, pentru protejarea accesului pietonilor dinspre trotuarul public mentionat anterior pana in cladire.

Circulatia personalului in incinta se va face pe trotuarele perimetrare care au dimensiuni intre 0,8 si 1,4m latime. De asemenea, pentru a ajunge la autoturismul propriu, clientii se vor deplasa si pe platformele carosabile ale parcarii din fata magazinului, motiv pentru care viteza de circulatie a autoturismelor va fi limitata la 5 km/h.

Cladirea va fi numai pe parter, cu zona intrarii clientilor pe coltul de S.

Pe langa cladirea magazinului se vor mai amplasa o mica boxa pentru depozitarea gunoierului, in apropierea zonei de andocare, un post trafo necesar functionarii obiectivului, un container pentru colectarea ambalajelor reciclabile si un punct de conexiune pentru incarcarea autoturimelor electrice, motiv pentru care suprafata ocupata cu constructii luata in calculul procentului de ocupare a terenului maxim admis va fi (acoperitor) de 1500 mp. In apropierea accesului rutier se va instala un semnal pentru orientarea si atragerea clientilor, vizibil de pe str.

	CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY si magazin produse din carne si branzeturi, accese auto si pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si in parcare, stalp publicitar, imprejmuire organizare de santier si bransamente la utilitati		
	Adresa: judetul Timiș, orasul Deta, str. Târgu Mare nr. 11, CF 403396 Deta		
	Beneficiar: S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.		
	Numar pr. 357	Faza	Aviz oportunitate PUZ

Opățiței si din giratoriu.

Cladirea propusa este împărțită în două zone de vânzare produse:

- zona magazin propriu-zis cu produse alimentare și nealimentare de uz casnic si
- carmangerie.

Ambele zone au spații anexe (vestiare prevăzute cu grupuri sanitare, depozite marfă, camere frigorifice, spații de curățenie) și spații tehnice.

Program de funcționare – zilnic între orele 9:00 și 21:00, duminica până la ora 17:00.

Personal – maxim 15 persoane pe tură.

Descrierea functionarii magazinului

Recepție marfă

Toată marfa este introdusă prin camera recepție marfă. În această încăpere se efectuează controlul calității mărfii recepționate, se măsoară temperatura din profunzime (la os) a cărnii și produselor din carne, precum și a celorlalte produse, în funcție de regimul și intervalul de temperatură reglementat pentru fiecare sortiment și produs, în parte.

Aprovizionarea cu marfă a magazinului se efectuează zilnic, iar transportul deșeurilor organice din carne este asigurat zilnic, sau în funcție de necesități, în recipiente de plastic închise ermetic.

Carnea și produsele din carne sunt recepționate o parte ambalate în ambalaje sigilate, iar o parte ambalate în cutii sau lăzi nesigilate.

În magazin nu se vor tranșa jumătățile de carcasă de porc și sferurile de carcasă de vită, marfa este achiziționată conform standardelor de achiziție ale firmei și fasonată, eventual porționată în magazin.

Salatele și măslinile sunt recepționate în recipiente de plastic închise ermetic, iar brânzeturile în ambalaj.

Depozitarea mărfii

Dupa recepția mărfii, carnea este depozitată în camera frigorifică destinată acesteia. Camera frigorifică pentru depozitarea cărnii este dotată pe lângă etajere, cu cârlige speciale în care se poate agăța carnea porționată. Aceasta se depozitează pe specii, fiecare specie având delimitare în camera frigorifică.

Mezelurile sunt depozitate în camera frigorifică mezeluri, iar salatele, măslinile și brânzeturile sunt depozitate în camera frigorifică brânzeturi.

Transportul mărfii spre locul de depozitare se realizează cu ajutorul cărucioarelor cu roți, separat pentru fiecare sortiment în parte.

Pregătirea produselor pentru vânzare

Spațiul de vânzare este împărțit în zone independente destinate cărnii și mezelurilor, brânzeturilor. Aceste zone sunt dotate cu vitrine frigorifice, pulturi de vânzare cu cântare electronice, chiuvete și robinete cu apă curentă caldă și rece, proprie fiecărei zone de lucru.

Brânzeturile și cașcavalurile se scot din camera frigorifică, se expun în vitrina frigorifică sau se pregătesc pentru vânzare. Pregătirea brânzeturilor și cașcavalurilor (tăiere și feliere) se realizează în zona pultului de vânzare sau pe locul destinat acestui scop din acest spațiu. Pentru aceasta se folosesc ustensile speciale, care corespund exigențelor igienice și estetice, cum ar fi firul pentru porționarea cașcavalului și brânzeturilor cu consistența mai moale, cuțitul pentru produsele cu consistență mai tare și aparatul de feliere destinat acestui tip de marfă.

Pentru a se preveni deshidratarea produselor și degradarea lor, acestea pot fi acoperite cu folie subțire alimentară.

Salatele și măslinile se scot din camera frigorifică, iar în camera de pregătire se așează în vase curate și se transportă în vitrina frigorifică unde sunt expuse spre vânzare.

Mezelurile, se scot din camerele frigorifice și se așează direct în vitrina frigorifică sau se agăță

	CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY si magazin produse din carne si branzeturi, accese auto si pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si in parcare, stalp publicitar, imprejmuire organizare de santier si bransamente la utilitati		
	Adresa:	judetul Timiș, orasul Deta, str. Târgu Mare nr. 11, CF 403396 Deta	
	Beneficiar:	S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.	
	Numar pr.	357	Faza

în cârlige destinate salamurilor uscate sau produselor afumate, aflate în zona sectorului mezeluri. Tăierea și felierea mezelurilor se realizează în zona acestui sector, eventual în fata și la cererea clientului.

Felierea se mai poate efectua în camera destinată pregătirii mezelurilor, pe aparate de feliere speciale din aceasta cameră.

Fasonarea cărnii proaspete se realizează în camera de pregătire carne (temperatura 12°C). Fasonarea cărnii proaspete și realizarea semipreparatelor destinate comercializării în incinta propriului magazin, se realizeaza pe mese de lucru individuale fiecărui sortiment de carne și cu respectarea timpilor de lucru.

Fasonarea cărnii se poate realiza și în zona de vânzare care este dotată cu cele necesare acestei operațiuni (butuc de măcelărie, ustensile necesare, apă curentă și altele).

Completare marfă

Tipurile individuale de marfă au traseu individual din camera frigorifică în vitrina frigorifică. Spațiile sunt proiectate în așa fel încât traseul individual al unei categorii de produs să nu se intersecteze cu traseul produselor din altă categorie. Completarea vitrinelor frigorifice se face ținând cont de aceste trasee.

Temperatura din vitrinele frigorifice se poate adapta cerințelor fiecărei categorii de produse.

Separarea spațiilor între categorii de produse diferite se realizează cu ajutorul unor delimitatoare.

După terminarea programului de lucru, marfa din vitrinele frigorifice se așează pe tăvi inox, care se acoperă cu folie alimentară, se așează pe cărucioare inox care la rândul lor se depozitează peste noapte în camere frigorifice.

Soluții constructive și de finisaj

Structura de rezistență e alcătuită ca o structură principală din stâlpi prefabricați și ferme prefabricate din beton, cu fundații de tip pahar prefabricate sub stâlpi.

Pereții de închidere sunt realizați din panouri sandwich de 10cm grosime, dispuși pe grinzi de fundație, respectiv fundații continue sub ziduri.

Pentru separarea diverselor zone funcționale, conform cerințelor din tema beneficiarului, s-au prevăzut:

- pereți despărțitori de 25cm grosime din zidărie de cărămidă.
- pereții despărțitori între spațiile anexă sunt realizați din gips carton de 15cm grosime.

Zona de acces este protejată printr-o copertină de acces realizată cu structură prefabricată.

Structura acoperișului construcției va fi realizată din grinzi prefabricate din beton armat, iar învelitoarea din tablă metalică cutată, termoizolație din fibră minerală și membrană PVC.

Finisaje exterioare:

- Pereți exteriori - panouri sandwich tip Hoesch - Isowand Vario (profil exterior 0.75 mm / profil interior 0.5 mm), culoare alb RAL 9010, 10 cm grosime
- Soclu din tencuială Baumit SilikatFeiN.Putz, culoare stone, art.3397;
- Atic decorativ realizat din tabla de oțel cu lățime variabilă de 21 - 35,cm, culoare gri RAL 7016;
- Învelitoare din membrană hidroizolatoare de PVC;
- Ferestre, uși, windfang tâmplărie de aluminiu cu geam termoizolator, culoare gri RAL 7016;
- Uși metalice vopsite electrostatic culoare gri RAL 7016;
- Copertina zonei de acces este placata cu lamele din tabla de oțel lățimea de 20cm, culoare gri RAL 7016 si culoare rosu RAL 3020;
- Scările exterioare sunt din profile de oțel zincat (acces la spațiu manipulare marfă și acces învelitoare).

	Titlu proiect:			CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY si magazin produse din carne si branzeturi, accese auto si pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si in parcare, stalp publicitar, imprejurire organizare de santier si bransamente la utilitati		
	Adresa:			judetul Timiș, orasul Deta, str. Târgu Mare nr. 11, CF 403396 Deta		
	Beneficiar:			S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.		
	Numar pr.		357	Faza	Aviz oportunitate PUZ	

Asigurarea utilitatilor

Alimentarea cu apă rece

Alimentarea cu apă rece se va face prin racordul de la rețelele existente în zonă. Soluția de alimentare cu apă a noului obiectiv se va alege în funcție de avizele de specialitate și de capacitatea rețelilor din zonă, comparate cu necesarul de apă pentru noua investiție.

Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială

Rețeaua de canalizare a incintei va fi racordată la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

Astfel, canalizarea incintei va colecta:

- apele menajere,
- apele pluviale conventional curate, - de pe invelitoare
- apele pluviale poluate cu hidrocarburi se vor colecta separat, se vor trece printr-un separator de hidrocarburi si apoi se vor reuni cu restul apelor uzate

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă în zonă, pe baza studiului de soluție ce se va întocmi. Măsură energiei electrice consumate se face de la blocul de măsură și protecție trifazat BMPT. Racordul va fi executat în baza documentației elaborate de o firmă specializată.

Pentru circuitele de iluminat și forță se prevede protecția la scurtcircuit și suprasarcină cu întreruptoare automate cu protecție magnetotermică și cu întreruptoare automate cu reglaj la suprasarcină.

Energia termică (apă caldă menajeră și încălzire)

Apa caldă va fi produsă cu ajutorul boilerelor cu funcționare cu energie electrică, amplasate local, la punctele de consum. Încălzirea se va face prin intermediul ventiloconvectoarelor atât în sala de vânzare cât și în spațiile anexe.

Telefonizarea

Se va asigura dintr-un racord realizat în baza proiectului de specialitate întocmit de firma furnizoare.

În incintă și în construcțiile propuse se va realiza un sistem complex de supraveghere, apărare antifracție, semnalizare a oricăror defecțiuni în modul de funcționare a instalațiilor din dotare.

2. Indicatorii propusi

BILANT TERITORIAL - ILUSTRARE URBANISTICA									
		EXISTENT				PROPUS			
		suprafata		procent		suprafata		procent	
IS	INSTITUTII SI SERVICII -comert	0	mp	0.00	%	5443	mp	100.00	%
	<i>din care - constructii</i>					1500	mp	27.56	%
	<i>- alei si platforme</i>					2968	mp	54.53	%
	<i>- spatii verzi</i>					975	mp	17.91	%
ID	UNITATI DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE (ZONA AGROINDUSTRIALA)	5443	mp	100.00	%	0.0	mp	0.00	%
SUPRAFATA TEREN STUDIAT		5443	mp	100.00	%	5443	mp	100.00	%
P.O.T.								27.56	%
C.U.T.								0.28	

Numarul de locuri de parcare – 69- din care 3 pentru persoane cu handicap locomotor, 3 pentru

	Titlu proiect:	CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY si magazin produse din carne si branzeturi, accese auto si pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si in parcare, stalp publicitar, imprejmuire organizare de santier si bransamente la utilitati		
	Adresa:	judetul Timiș, orasul Deta, str. Târgu Mare nr. 11, CF 403396 Deta		
	Beneficiar:	S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.		
	Numar pr.	357	Faza	Aviz oportunitate PUZ

mama si copilul si 2 pentru incarcarea autoturismelor electrice.

3. Modul de integrare a investitiei in zona

Zona studiata se afla la intersectia a 2 artere importante ale localitatii Deta, la intrarea dinspre nord. Este vorba despre str. Targu Mare (DN 59B drum ce leaga localitatile Cărpiniș si Deta), care strabate localitatea de la nord la sud, continuandu-se cu str. Victoriei, si cu str. Mihai Viteazu, si str. Opătiței, care asigura legatura localitatii Deta cu artera ocolitoare E70. Aceasta amplasare este favorabila unei functiuni comerciale, ea fiind usor accesibila din toate zonele localitatii, si din localitatile apropiate.

Conform RGU, functiuni de tipul magazinelor cu marfuri alimentare si nealimentare cu utilizare frecventa se preteaza a fi amplasate la artere colectoare, si in apropierea zonelor rezidentiale. Astfel in apropiere, in partea de vest a amplasamentului se afla un cartier de locuinte colective cu regim mediu de inaltime, iar in partea de sud, se desfasoara zone rezidentiale cu locuinte individuale. La parterul evazat al blocului dinspre intersectie este infiintat un spatiu comercial cu functiune de alimentatie publica.

Zona nu este conturata urbanistic suficient, fiind vorba despre un amplasament situat aproape de intrarea in localitate, venind pe DN 59B. In schimb, dincolo de giratoriul amintit locuintele individuale sunt gospodarii tipic bănățene, cu locuinte avand una din laturi spre strada, la aliniament, continuate cu imprejmui si porti inalte si opace. Trotuarele publice sunt de minim 2 m latime, chiar langa aliniament, separate de carosabil prin santuri de colectare a apelor pluviale si zone verzi cu latime de minim 5 m, fapt care asigura spatiu pentru stationarea temporara a autoturismelor in exteriorul incintelor.

In conceptul propus se incerca respectarea specificului urbanistic in privinta circulatiilor publice, propunandu-se un trotuar public de 2 m latime pe toata latura lunga a terenului studiat, fapt care va asigura continuitatea circulatiei pietonale, acum intrarupta la intersectie.

Pe de alta parte, tinand seama de specificul functiunii si al brandului Penny, nu se propun imprejmui spre domeniul public, astfel ca incinta cu spatii de parcare si zone verzi amenajate va fi vizibila din strada, invitand clientii sa intre.

4. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta si la nivelul localitatii

Amplificarea retelei Penny Market vine in contextul in care populatia este tot mai dependenta de produsele alimentare si nealimentare standardizate, cu o calitate bine urmarita si verificata. Aducerea acestor produse ieftine in localitati de mici dimensiuni va duce in timp la incurajarea consumului acestor produse si de catre locuitorii din mediul rural invecinat, degrevandu-i de efortul de a produce ei insisi produse alimentare traditionale, mai mari consumatoare de timp. Reunirea in acelasi spatiu a unei largi game de produse alimentare si nealimentare asigura o mai eficienta aprovizionare a publicului. In prezent reseaua de magazine Penny este mai slab reprezentata in zona. Astfel, cel mai apropiat magazine este in localitatea Șag, la 30 km nord de Deta si in municipiul Resita la 75km.

Alte magazine cu specific similar sunt: Profi, - 2 unitati aflate pe artera centrala a localitatii Deta la circa 800m respective 1200m de amplasamentul studiat si supermarket Mago, toate pe artera principala, un magazin La doi pasi – in localitatea Banloc la 8,3km de amplasamentul studiat.

Magazinul propus va veni in intampinarea nevoilor populatiei rezidente in cartierul de blocuri din partea de nord a localitatii .

Prezenta acestui magazin va largi gama de optiuni a populatiei, va asigura o diversificare a marfurilor si o concurenta necesara stabilirii unor preturi rezonabile.

Nu in ultimul rand, un alt efect important este acela ca prin deschiderea acestei unitati se vor crea locuri de munca noi , mai bine platite (concurenta jucand un rol important si la stabilirea

	Titlu proiect:	CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY si magazin produse din carne si branzeturi, accese auto si pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si in parcare, stalp publicitar, imprejmuire organizare de santier si bransamente la utilitati		
	Adresa:	judetul Timiș, orasul Deta, str. Târgu Mare nr. 11, CF 403396 Deta		
	Beneficiar:	S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.		
	Numar pr.:	357	Faza	Aviz oportunitate PUZ

nivelului de salarizare).

5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorul privat si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale

Toate costurile ce decurg din implementarea investitiei "Construire magazin Penny si magazin produse din carne si branzeturi, accese auto si pietonale, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si in parcare, stalp publicitar, imprejmuire organizare de santier si bransamente la utilitati cu carmangerie, accese auto si pietonale, trotuare, sistematizare verticală, reclame pe fațadă și în parcare, stâlp publicitar, împrejmuire și organizare de șantier" pe terenul de amplasament vor fi suportate de investitor.

Se propune un obiectiv de utilitate publica pe care initiatorul PUZ se ofera sa-l finanteze. Este vorba despre reamenajarea trotuarului public in lungul limitei de proprietate la str. Targu Mare, pe o lungime de circa 78m si o latime de 2 m.

Se propune a se avea in vedere pe viitor un obiectiv de utilitate publica legat nu doar de prezenta unui magazin Penny in zona si mai cu seama de siguranta circulatiei. Este vorba de largirea suprafetei carosabile a str. Opătiței , de la 5,1m la 7m pana la intersectia cu artera E70 (ocolitoare a localitatii Deta) . Aceasta investitie poate fi finantata doar din fonduri publice. Propunerea de amenajare a accesului in incinta investitiei care face obiectul acestui PUZ tine seama de eventuala largire a suprafetei carosabile.

Nu se preconizeaza actiuni de circulatie a terenurilor.



Intocmit
arb. Anca Vulcan

Anca Vulcan

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 403396 Deta

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Deta, Str Târgu Mare, Nr. 11, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	403396	5.443	Teren neimprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	403396-C1	Loc. Deta, Str Târgu Mare, Nr. 11, Jud. Timis	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:950 mp; Atelier produse confecții textile

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4527 / 02/03/2018		
Act Notarial nr. contract de vanzare aut. 490, din 16/03/2012 emis de BNP Greu Vioara Luminita;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC. NIADAL ABATEX COMPANY SRL , CIF:6553905 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 401578/Deta, inscrisa prin incheierea nr. 5158 din 19/03/2012; pozitie transcrisa din CF 401579/Deta, inscrisa prin incheierea nr. 5160 din 19/03/2012;</i>	A1.1
Act Notarial nr. 2192 contract de vanzare, din 21/12/2017 emis de IOSEP Cristina Mihaela;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL , CIF:16128066 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 401578/Deta, inscrisa prin incheierea nr. 61 din 05/01/2018; pozitie transcrisa din CF 401579/Deta, inscrisa prin incheierea nr. 62 din 05/01/2018; pozitie transcrisa din CF 401922/Deta, inscrisa prin incheierea nr. 24962 din 10/10/2013;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI

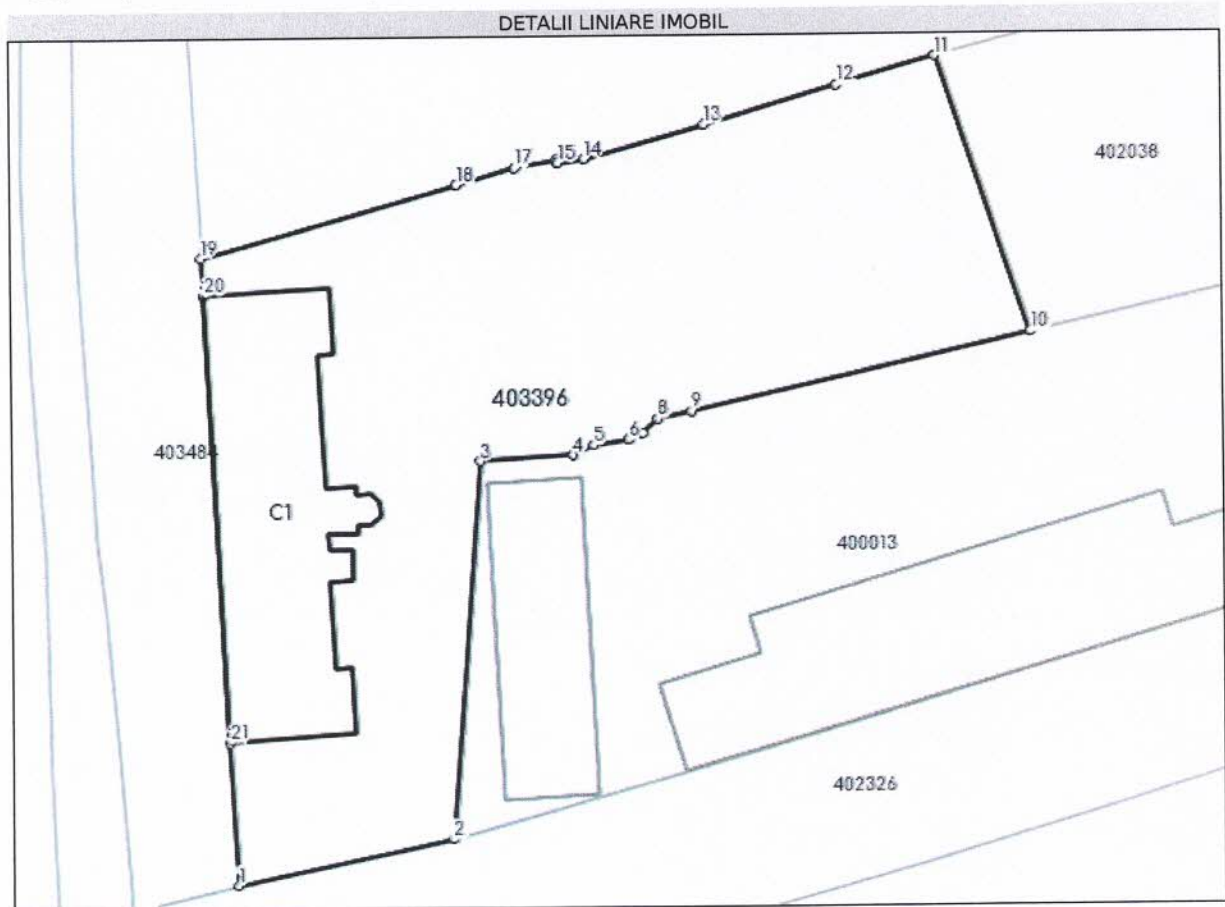
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
4527 / 02/03/2018		
Act Notarial nr. 2192 contract de vanzare, din 21/12/2017 emis de IOSEP Cristina Mihaela;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:218500 EUR, art. 2386 alin. 1 NCC, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) NIADAL ABATEX COMPANY SRL , CIF:6553905 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 401578/Deta, inscrisa prin incheierea nr. 61 din 05/01/2018; pozitie transcrisa din CF 401922/Deta, inscrisa prin incheierea nr. 60 din 05/01/2018; pozitie transcrisa din CF 401579/Deta, inscrisa prin incheierea nr. 62 din 05/01/2018;</i>	A1
C2	Drept de superficie, cf. art. 693 alin. 3 NCC, asupra terenului aferent constructiei in favoarea 1) NIADAL ABATEX COMPANY SRL , CIF:6553905 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 401578/Deta, inscrisa prin incheierea nr. 61 din 05/01/2018; pozitie transcrisa din CF 401579/Deta, inscrisa prin incheierea nr. 62 din 05/01/2018; pozitie transcrisa din CF 401922/Deta, inscrisa prin incheierea nr. 60 din 05/01/2018;</i>	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
403396	5.443	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	5.443	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	403396-C1	construcții industriale și edilitare	950	Cu acte	S. construită la sol: 950 mp; Atelier produse confecții textile
A1.2	403396-C2	construcții industriale și edilitare	268	Cu acte	S. construită la sol: 268 mp; atelier produse confecții textile
A1.3	403396-C3	construcții industriale și edilitare	19	Cu acte	S. construită la sol: 19 mp; atelier produse confecții textile

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	29.081
3	4	12.199
5	6	4.705
7	8	2.739
9	10	46.087
11	12	13.594
13	14	16.542
15	16	0.519
17	18	8.079
19	20	5.03
21	1	19.187

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	50.459
4	5	3.114
6	7	2.049
8	9	4.588
10	11	38.697
12	13	18.313
14	15	3.48
16	17	5.658
18	19	35.199
20	21	59.509

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

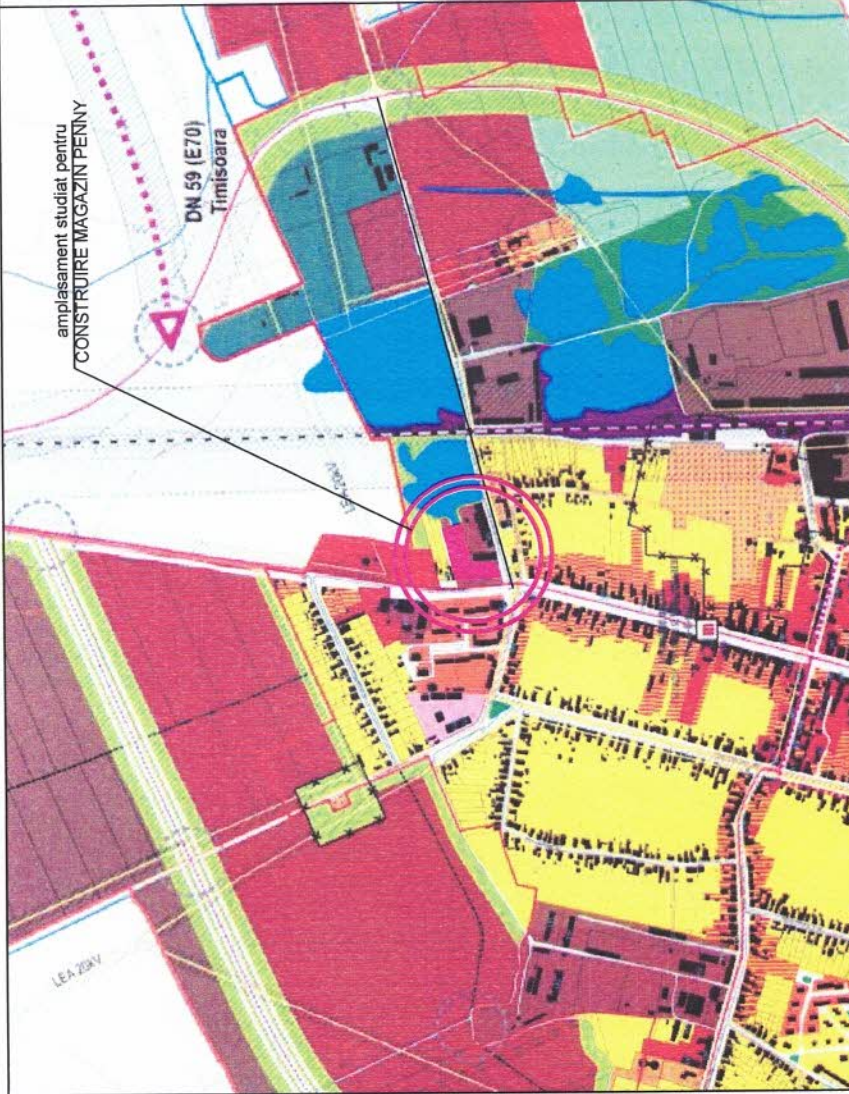
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

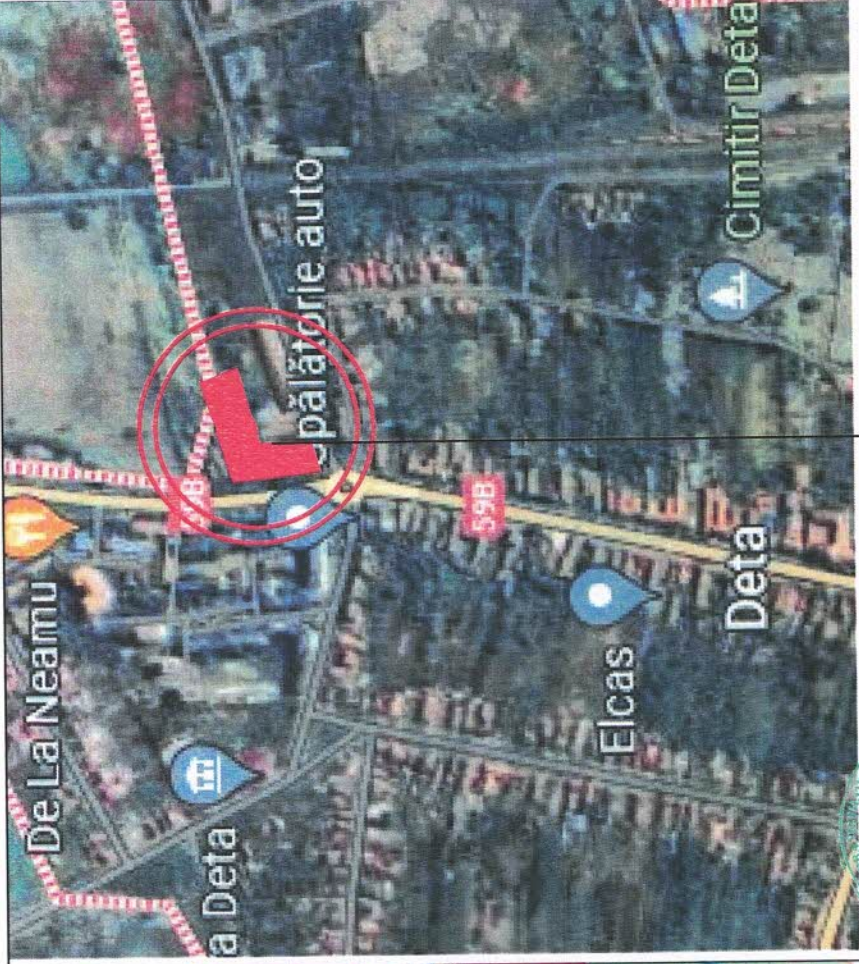
Data și ora generării,

30/01/2024, 14:49



*** Zonificare functionala**

- Zona locuinte individuale (maxim P+2E)
- Zona locuinte individuale si colective mici situate in roile extinde (maxim P+2)
- Zona instituti publice, browsi, comert, servicii
- Zona locuinte individuale si comert, servicii
- Zona activitati industriale nepericuloase si depozitare
- Zona unitatilor industriale dispersate in interiorul orasului
- Zona activitati industriale nepericuloase si servicii electrice
- Zona unitati agro-zootehnice
- Zona parcuri si scolarii plantate
- Zona parc cu valoare peisajera
- Zona spatii verzi cu rol de protectie



amplasament studiat pentru
CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY



CATEGORIA " C " CLADIRE DE IMPORTANTA NORMALA CONFORM H.G. 768/1997 ANEXA 3
CLASA " III " CONSTRUCTIE DE IMPORTANTA NORMALA CONFORM P 100/2013

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	GERINTA	REFERAT NR. / EXPERTIZA NR.	DATA
<p>PROIECTANT GENERAL:</p> <p>PRIMAVERA design</p> <p>SC PRIMAVERA DESIGN SRL, Deva, str. 22 Decembrie, nr.37, CUI: RO24436083, J20/1399/2008</p>					
<p>BENEFICIAR: S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.</p>					
<p>TITLU PROIECT: CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY si magazin produse din carne si branzeturi, acces auto si pietonale, trotuare, sistematare verticala, reclame pe fatade si in parcare, siap publicitar, imprejurire organizare de santier si bransamente la utilitati</p>					
<p>ADRESA: judetul Timis, localitatea Deta, strada Targu Mare, nr. 11, CF 403396</p>					
<p>DATE: august 2024</p>					
<p>TITLU PLANSA: PLAN INCADRAREA IN LOCALITATE</p>					
<p>Planşa nr.: 1</p>					



- LEGENDA**
- LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT
 - ALTE LIMITE DE PROPRIETATE EXISTENTE
 - ARBORI
 - ⊕ CAPACE DE CANALIZARE SAU APA
 - ⊕ STALPI SUSTINERE CABLURI ELECTRICE

VERIFICATOR/DORINT	NUME	SEMANTICA	CEBUTA	IDENTIF. NR. / DEPOSITIA NR.	DATA
PROIECTANT GENERAL	<p>CATEGORIA * C * CLADIRE DE IMPORTANTA NORMALA CONFORM N.G. 788/1987 ANEXA 3 CLASA III * CONSTRUCTIE DE IMPORTANTA NORMALA CONFORM P. 100/2013</p>				
<p>PRIMAVERA design</p> <p>SC PRIMAVERA DESIGN SRL Deva, str. 22 Decembrie, nr.37, C.U.E. RO24430063, J2013869/2008</p>					
NUMARUL PROIECTULUI	NUMARUL PLANULUI	PROIECTANT	<p>S.C. REINE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.</p>		
<p>TITLU PROIECT: CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY si magazin produse din carne si branzeturii, acces auto si pietonale, toalnare, sistematare verticala, racoare pe izolare si iluminat exterior, sistematare verticala, organizare de saloane si branzetarie la utilitati</p>					
SCALA	DATE	<p>judetul Timis, localitatea Cula, satul Tarzi Mare, nr. 11, CF. 4-03396</p>			
PROIECTANT	DATA	<p>judetul Timis, localitatea Cula, satul Tarzi Mare, nr. 11, CF. 4-03396</p>			
TITLU PLAN	PROIECTANT	<p>judetul Timis, localitatea Cula, satul Tarzi Mare, nr. 11, CF. 4-03396</p>			
<p>REDUCARE TOPOGRAFICA</p>					<p>2</p>

DOCUMENTATIE FAZA AVIZ DE OPORTUNITATE P.U.Z. - ZONA IS-COMERT -
generat de investitia

CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY

si magazin produse din carne si branzaturi, acces auto si pietonal, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si in parcare, stajp publicitar, imprejurire organizare de sanitar si bransament la utilitati

CONCEPTUL PROPU

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA TERENULUI STUDIAT
- LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT
- ALTE LIMITE DE PROPRIETATE EXISTENTE

CONSTRUCTII EXISTENTE

- CLADIREA PROPUSA - ZONA INSTITUTIIL SI SERVICII - COMERT
- CAROSABIL EXISTENT
- CAROSABIL PROPU - IN INCINTA
- PARCARI PROPUSE
- RACORD RUTIER PROPU
- LARGIRE PLATFORMA CAROSABILA - NU FACE OBIECTUL PREZENTULUI P.U.Z.
- TROTUAR PUBLIC - REAMENAJARE - OBIECTIV DE UTILITATE PUBLICA PROPU
- ZONE VERZI AMENAJATE PROPUSE
- ZONE VERZI AMENAJATE PE DOMENIUL PUBLIC - NU FACE OBIECTUL PREZENTULUI P.U.Z.
- RETEA ALIMENTARE CU APA EXISTENTA
- BRANSAMENT PROPU LA REEA
- ALIMENTARE CU APA SI CAMIN APOMETRU
- RETEA CANALIZARE EXISTENTA
- RACORD PROPU LA REEA CANALIZARE
- RETEA CANALIZARE PLUVIALA POLLUATA CU HIDROCARBURI
- SEPARATOR DE HIDROCARBURI
- RETEA ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- BRANSAMENT PROPU LA REEA
- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

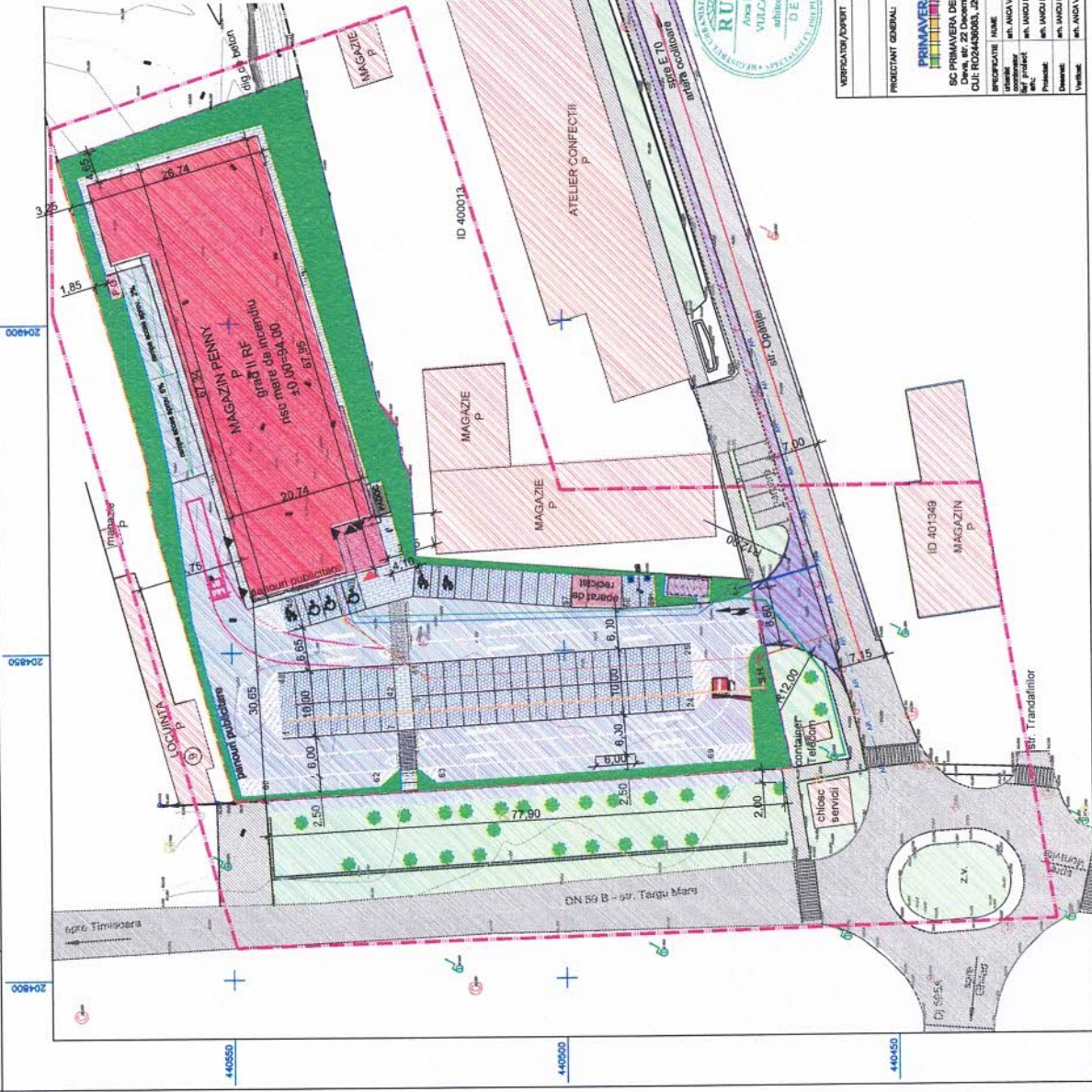
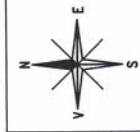
RETEA CANALIZARE EXISTENTA

- RETEA ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- BRANSAMENT PROPU LA REEA
- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

BILANT TERITORIAL - ILUSTRARE URBANISTICA

IS	EXISTENT		PROPU	
	suprafata [mp]	procent [%]	suprafata [mp]	procent [%]
INSTITUTI SI SERVICII comert	5443	100,00%	5443	100,00%
alt care - constructii	1507	27,56%	2648	54,53%
alt care - platforme			874	17,51%
UNITATE PRODUCTIE SI DEPOZITARE (ZONA AGROINDUSTRIALA)	5443	100,00%	0,00	0,00%
SUPRAFATA TEREN STUDIAT	5443	100,00%	5443	100,00%
P.O.T.				27,56%
C.U.T.				0,28%
Total locuri de parcare			69	locuri
din care			3	locuri
pentru persoane cu handicap			3	locuri
pentru mama si copilul			3	locuri
pentru incarcare vehicule electrice			2	locuri

CATEGORIA - C * CLADIRE DE IMPORTANTA NORMALA CONFORM H.G. 766/1987 ANEXA 3
CLASA - III * CONSTRUCTIE DE IMPORTANTA NORMALA CONFORM P.100/2013



PRIMAVERA design
S.C. PRIMAVERA DESIGN SRL
Societate cu raspundere limitata
CUI: RO24343003, 20015982008

PROIECTANT GENERAL:
ING. ANCA VALCAN
ING. VIOLU MANEROU
ING. VIOLU MANEROU
ING. ANCA VALCAN

PROIECTANT:
ING. ANCA VALCAN
ING. VIOLU MANEROU
ING. VIOLU MANEROU
ING. ANCA VALCAN

VERIFICATOR/ASPECTANT:
ING. ANCA VALCAN

SEMANTURA: CENITA, ROTIND NR. / EXPERTEZA NR. DATA

REPUBLICA ROMANIA
S.C. REWE
PROIECTENTWIKOLUNG ROMANIA S.R.L.
TITLU PROIECT
CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY
si magazin produse din carne si branzaturi, acces auto si pietonal, trotuare, sistematizare verticala, reclame pe fatade si in parcare, stajp publicitar, imprejurire organizare de sanitar si bransament la utilitati

ADRESA: judetul Timis, localitatea Deta, Str. Timisului de Nord, Nr. 11, CF. 403396

TRUFLUKA

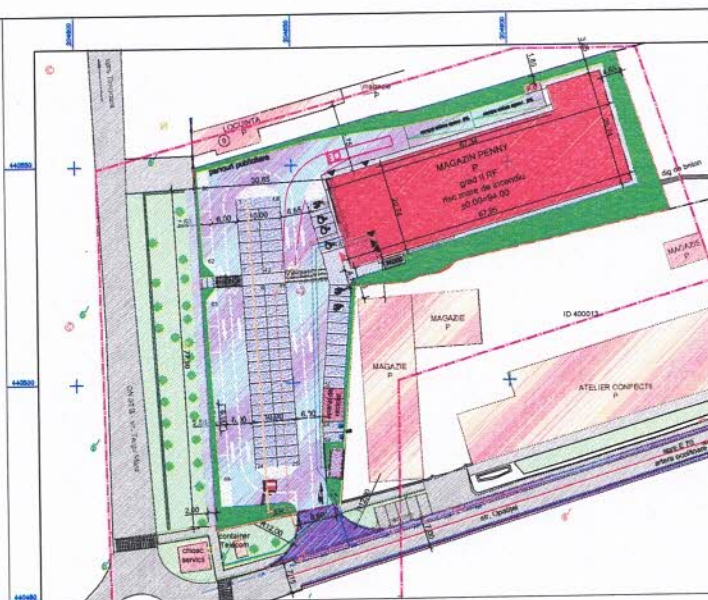
CONCEPTUL PROPU

3

PRIMARIA ORASULUI
DETA
DATA 14.08.2024

INTENTIE DE ELABORARE P.U.Z.

generat de obiectivul



CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY

Argumentare: conform certificatului de urbanism 45 din 25.05.2024 pentru
modificarea reglementarilor urbanistice existente

Initiator:

S.C. REWE

PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.

PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI

privind intentia de elaborare a PUZ in perioada
14.08.2024 - 06.09.2024

Informatiile aferente acestei etape sunt publicate pe site-ul primariei
<https://www.detatm.ro>, si sunt disponibile in format fizic la sediul primariei.

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului:

arh. sef Sorina Boboiciov

adresa: str. Victoriei nr. 32, telefon: 0256 390 466

Observatiile si propunerile sunt necesare la elaborarea avizului de
oportunitate

Raspunsul la observatiile transmise va fi trimis in scris la cerere in termen de
5 zile lucratoare de la primirea observatiilor.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului :

etapa I -implicarea publicului in elaborarea propunerilor preliminare PUZ
- 25 zile calendaristice

etapa II - implicarea publicului in etapa aprobarii PUZ si RLU aferent conform L52 / 2003 si
544 / 2001

etapa III - implicarea publicului in monitorizarea implementarii PUZ si RLU prin afisarea pe
site-ul Primariei Calimanesti conform L544 / 2001

ROMÂNIA
Județul TIMIȘ.
orașul/comuna DETA
PRIMAR



Nr. 5397 din 28.05.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 45 din 28.05.2024

**În scopul: CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY ȘI MAGAZIN PRODUSE DIN CARNE ȘI
BRÂNZETURI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJĂRI
EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN
PARCARE, STÂLP PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI
BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI.**

Urmare cererii adresate de **ALMĂJANU CRISTIAN** reprezentant al **SC REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL**

cu domiciliul sediul	în județul	TIMIȘ	orasul satul	comuna DUDEȘTII NOI			
satul	-	sectorul	cod postal	307041			
strada	CIOCĂRLIEI	nr. 4	bloc		scara	-	et ap
telefon / fax	-		e-mail				
înregistrată la nr.		5397	din		20.05.2024		
Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul			TIMIȘ				
municipiul							
orasul	DETA						
comuna							
		orasul	DETA	sectorul			
cod poștal	305200	strada	TG. MARE			nr. 11	
sau identificat prin EXTRAS C F NR Plan încadrare în zona	(3) 403396	Sc.1:5000	NR TOP	403396			

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. B-URB-08-0F8, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin HCL DETA nr. 50/21.07.2011, prelungit prin HCL DETA nr. 97/20.07.2021
în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC :

- 1.1 Imobil situat în: intravilan localitatea Deta,
- 1.2 Proprietar clădire: SC NIADAL ABATEX COMPANY SRL, Intabulare drept de PROPRIETATE, dobândit prin CONVENȚIE, cota actuală 1/1, Contr Vanz-cump nr 490 din 16.03.2012 ATELIER PRODUSE CONFECTII TEXTILE; Proprietar teren : REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL Act Notarial nr.2192 CVC din 21.12.2017 intabulare drept de proprietate dobândit prin Convenție cota actuală 1/1
- 1.3 Servituți : SC NIADAL ABATEX COMPANY SRL, drept de suprafață, cf. art. 693 alin. 3 NCC, asupra terenului aferent construcției.
- 1.4 Imobil inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau zone de protecție a acestora: **Nu este cazul**

2. REGIMUL ECONOMIC :

- 2.1 Folosișina actuală: Teren intravilan ; S totală = 5.443 mp
- 2.2 Destinația conform PUG aprobat A4 – zona unitatilor industriale mici si mijlocii dispersate in interiorul orașului
- 2.3 Obligații fiscale: la evaluarea construcției se va lua în calcul valoarea impozabilă stabilită conform Hotărârii Consiliului Local Deta privind stabilirea unor taxe locale pentru anul fiscal 2024, în conformitate cu Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.
- 2.4 Se vor respecta prevederile Codului Civil, R.G.U. aprobat cu HG nr. 525/1996, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, Legea 372/2005 privind eficiența energetică, MC-001-2022 Metodologie calcul performanța energetică clădiri precum și normele și prescripțiile conexe în vigoare

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului.

²⁾ Adresa solicitantului.

³⁾ Date de identificare a imobilului — teren și/sau construcții — conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

3 **REGIMUL TEHNIC :**

Utilizări admise: Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparcelare/conformare).

Amplasarea clădirilor față de aliniament: Retragerile vor fi de minimi :

- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: Conform PUZ

Circulații și accese: Conform PUZ;

Înălțimea maximă admisă a clădirilor: Conform PUZ;

Aspectul exterior al clădirilor: Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; Tratarea acoperirii clădirilor va ține seamă de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;

Condiții de echipare edilitare: Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare; În cazul alimentării cu apă din surse proprii se va obține acordul autorității publice;

Spații libere și spații plantate: Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100mp; Se interzic plantațiile de plop, stejar, arin, salcie și alte specii cu rădăcini pivotante care pot pune în pericol stabilitatea construcțiilor. Pentru suprafețele libere din exteriorul incintei vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement.

Împrejmuiri: Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 1,70 metri din care un soclu de 0.60 m, vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști. Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice de categoria I și a II-a și cele care au transport în comun.

Documentația tehnică va fi supusă avizării și aprobării conform regulamentului privind informarea și consultarea publicului. Informarea și consultarea publicului se va realiza de către inițiatorul P.U.Z. în colaborare cu compartimentul de specialitate din cadrul U.A.T.O. DETA.

POT conform PUZ dar nu peste 50%

CUT conform PUZ se recomandă ca acest coeficient să nu depășească 9 mc/mp teren.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru/întrucât:
CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY ȘI MAGAZIN PRODUSE DIN CARNE ȘI BRÂNZETURI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, STÂLP PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI.

⁴⁾ Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI TIMIȘOARA
STRADA LIVIU REBREANU NR.18 TEL.0256491795**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiteră certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

■ D.T.A.C.

■ D.T.O.E.

□ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- Aquatim S.A.alimentare cu apă
- Aquatim S.A.canalizare
- E-Distribuție Banat
- alimentare cu energie termică

- Delgaz Grid S.A.
- Telefonizare
- salubritate
- transport urban

Alte avize/acorduri
■ Dovada gestionari deșeurilor rezultate conf. OUG nr. 92/2021 art. 17, alin (4), alin (7).
■ Acord Notarial Vecin limită de Proprietate (dacă este cazul)

d.2) avize și acorduri privind:

■ securitatea la incendiu

□ protecția civilă

■ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

■ Poliția Rutieră

■ Aviz Consiliul Local

Aviz C.N.A.I prin D.R.D.P

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

■ Verificator de proiect atestat Conf.Legii 10/1995 privind Calitatea în construcții

■ Studiul Ge
■ Studiu To
■ Proiecte instalatii

■ Documentație P.U.Z
■ Plan topografic întocmit de proiectant specializat,avizat OCPI

- e) ■ Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) ■ Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)
- g) ■ Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): Taxă OAR, Taxă AC, Taxă RUR

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Primar,

Secretar.

Pt. Arhitect-sef (****)

Achitat taxa de 59,52 RON, conform Ordin de plată nr 598 din 20.05.2024
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Conducătorul autorității
administrației publice emitente ***)
.....
(funcția, numele, prenumele și semnătura)

Secretar general / Secretar,
.....
(numele, prenumele și semnătura)

L.S.

Arhitect-șef *****)
.....
(numele, prenumele și semnătura)

Data prelungirii valabilității :

Achitat taxa de : lei, conform Chitanței nr..... din
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă

- *) Se completează, după caz :
— Consiliului județean ;
— Primăria Municipiului București ;
— Primăria Sectorului al Municipiului București ;
— Primăria Municipiului ;
— Primăria Orașului ;
— Primăria Comunei ;

**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

- ***) Se completează, după caz : — președintele Consiliului județean
— primarul general al municipiului București
— primarul sectorului al municipiului București
— primar.

*****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau „pentru arhitectul șef” de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.