



Proiect număr: 80/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Ovidiu Balea, nr.23-33  
Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S  
Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE  
PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE  
SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMANEJARE ACCESE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE,  
ORGANIZARE DE SANTIER

LEVANT PROJECT

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### 1. GENERALITATI

#### 1.1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate.

Regulamentul prezent, aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) **“CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMANEJARE ACCESE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER”** intravilan Timisoara, str. Ovidiu Balea, nr.23-33, CF 448927 – Timisoara, cuprinde un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE DE URBANISM, respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

#### 1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism



Proiect număr: 80/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Ovidiu Balea, nr.23-33  
Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S  
Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE  
PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE  
SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMANEJARE ACESE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE,  
ORGANIZARE DE SANTIER

#### LEVANT PROJECT

indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;

- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001.

și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- P.U.G. al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr. 157/2002 (prelungit prin HCL nr.131/24.04.2017);
- Etapa 2 P.U.G. al Municipiului Timișoara - Concept general de dezvoltare urbană (Masterplan) 2012

### 1.3.Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal “**Construire supermarket LIDLsi amenajare locuri de parcare in incinta, amplasare panouri publicitare panouri publicitare pe teren proprietate si fatada, amplasare totem, amenajare accese, imprejmuire proprietate, organizare de santier**”, cu front pe latura Nordica la strada Ovidiu Balea, pe latura Vestica la strada nou propusa si pe latura Sudică la strada Mircea cel Bătrân.

### 1.4.Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren aflată în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, având o suprafață totală de 9175 mp, cu front pe latura Nordica la strada Ovidiu Balea, pe latura Vestică strada nou propusa și pe latura Sudică front pe strada Mircea cel Bătrân. Zona reglementata este identificata prin CF 448927 – Timisoara, teren în intravilan Timișoara, proprietar S.C. VABELD-ROM S.R.L. si S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. se noteaza cu antecontract de vanzare cumparare.

**Regulamentul Local de Urbanism** se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

## 2. PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL SI LA AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCTIILOR

### REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

#### 2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

##### 2.1.1. Terenuri in intravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile din intravilan



Proiect număr: 80/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Ovidiu Balea, nr.23-33  
Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S  
Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE  
PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE  
SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMANEJARE ACCESE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE,  
ORGANIZARE DE SANTIER

#### **LEVANT PROJECT**

este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Parcelele ce fac obiectul proiectului se vor încadra în această situație ulterior obținerii H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.

#### **2.1.2. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate**

Amplasamentul proiectului nu se situează în apropierea vreunui sit de importanță comunitară.

#### **2.1.3. Resursele de apă**

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcții este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane.

### **2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

#### **2.2.1. Siguranța în construcții**

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 cu completările și modificările ulterioare, privind calitatea în Construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

#### **2.2.2. Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea executării construcțiilor este conditionată de obligația efectuării, lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați, conform Planului de Acțiune asumat de beneficiari.

#### **2.2.3. Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului în cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc astfel:**



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 80/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Ovidiu Balea, nr.23-33  
Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S  
Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE  
PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE  
SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMANEJARE ACCESE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE,  
ORGANIZARE DE SANTIER

Solutia propusa respecta si nu depaseste indicii urbanistici maximali propusi prin documentatia data spre reglementare și anume:

**POT max :** 40%  
**CUT max :** 0.40

#### 2.2.4. Lucrări de utilitate publică

Terenuri din prezenta documentație sunt terenuri proprietate privata – persoane fizice si juridice cu funcțiunea de zona industrială si logistica ce se va dezmembră conform prezentei documentatii.

Terenuri – terenul ce se va ceda domeniului public este reprezentat de LOT 2 și LOT 3 cu scopul de facilita accesul pe parcela.

### 3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 3.1. Domeniul de aplicare

Parcela pentru care s-a întocmit Regulamentul Local de Urbanism sunt situate în intravilanul Mun. Timișoara și au o suprafață totală de 9175 mp, funcțiunea propusa fiind cea de servicii – spatiu comercial cu zona de comert/servicii.

Referitor la necesitatea existenței unui supermarket Lidl în zonă, Societatea Lidl România a decis oportunitatea construirii acestui spațiu datorită faptului că la nivelul cartierelor Mehala si Ronaț nu există decât un supermarket Carrefour de dimensiuni mari la o distanță aproximativă de 2km. Astfel în urma unor analize economice și demografice bine fondate spațiul nou propus aduce un beneficiu zonei studiate.

Propunerea PUZ- CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMANEJARE ACCESE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER vizeaza reglementarea zonei de servicii nou propuse respectand toate conditiile impuse prin CU nr. 3832 din 20.12.2019 eliberat de Primaria Municipiului Timisoara, precum si legislatia in vigoare.

Terenul propus spre reglementare este reprezentat de:

- **Zona comert si servicii supermarket Lidl si constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a supermarketului**

#### 3.3. Utilizari permise

- Spatii comerciale/servicii, birouri, spatii administrative, spatii depozitare anexa la cele comerciale in regim individual;

- Parcaje la sol
- Spatii verzi
- Constructii pentru echiparea tehnico – edilitara a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: bazine de retenție, rețele de utilități, amenajari si constructii necesare realizarii utilitatilor, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră etc., in regim individual



Proiect număr: 80/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Ovidiu Balea, nr.23-33  
Beneficiar: **S.C. LIDL ROMANIA S.C.S**  
Titlu proiect: **PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMANEJARE ACCESE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER**

#### LEVANT PROJECT

- Imprejmuiiri
- Platforme colectare deseuri menajere
- In zona verde se permite amplasarea de mijloace publicitare necesare si retele de utilitati si constructii pentru utilitati.

#### 3.4. Utilizari premise cu conditii

- activitati nepoluante fara riscuri tehnologice, fara incomodari datorate utilizarii incintei pentru depozitare deseuri
- orice instalatie/constructie se va amplasa cu avizul autorităților de resort

#### 3.4. Utilizari interzise

- Activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat
- Ferme agro-zootehnice, abatoare
- Anexe pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor,
- Sunt interzise constructiile care prin amplasare, configuratie sau exploatare impiedica buna desfasurare, organizare si dirijare a traficului de pe drumuri si prezinta riscuri de accidente

### 4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

#### 4.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

##### 4.1.1. Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.

Se recomandă ca, clădirea în care se va desfășoara activitate zilnică administrativă, comercială să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

##### Retrageri zona implant:

- latura N cu acces str. Ovidiu Balea : min **3.00m**
- latura V cu acces de pe PPT1: **0.00m**
- latura S vecinătate cu str. Mircea cel Bătrân: **H/2 - min 4.00m**
- latura E vecinătate : min **3.00m**

##### 4.1.2. Amplasarea față de aliniament

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

#### LOT 1



Proiect număr: 80/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Ovidiu Balea, nr.23-33  
Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S  
Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE  
PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE  
SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMANEJARE ACESE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE,  
ORGANIZARE DE SANTIER

#### LEVANT PROJECT

- Nord – str. Ovidiu Balea: retragere de 76.45m față de limita de proprietate
- Sud - str. Mircea cel Batran : retragere de 11.25m față de limita de proprietate
- Vest - str. Nou propusa : retragere de 17.95m față de limita de proprietate
- Est : retragere de 4.15m față de limita de proprietate

#### 4.1.3. Amplasarea față de drumurile publice:

##### LOT 1

Se propun 3 accese la nivel de parcela parcela:

- de pe latura de Nord din strada Ovidiu Balea printr-un sens giratoriu nou propus dat de LOT 3, intrare-iesire
- de pe latura de Vest, de pe strada nou propusa prin LOT 2, intrare-iesire
- accesul la platforma de andocare se va face prin cel de-al treilea acces propus pe latura Sud-Vestica

##### LOT 2

Se propune un nou drum de acces pe latura Vestica ce face legatura intre str. Ovidiu Balea si str. Mircea cel Batran. Aceasta are ca scop facilitarea acceselor noi propuse pe parcela.

##### LOT 3

La nivelul strazii Ovidiu Balea se propune un sens giratoriu cu 2 benzi cu scopul de a facilita accesul pe parcela.

#### 4.1.4. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, retragerile impuse față de limitele laterale și de fund ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea condițiilor de vizibilitate, în acord cu asigurarea intimității pentru locuire a construcțiilor învecinate.

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil, respectării condițiilor minime de însoțire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu. Numarul constructiilor nu este limitat. Constructiile se vor incadra in procentul maxim de ocupare al parcelei.

Nu se admit calcane spre vecini.

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând limita de implantare conform subcapitolului mai sus detaliat

#### 4.15 Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limita posterioară a parcelei

##### LOT 1

Construcția se va amplasa cu o retragere de min 3.00m conf. planșei de



Proiect număr: 80/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Ovidiu Balea, nr.23-33  
Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S  
Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE  
PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE  
SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMANEJARE ACCESE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE,  
ORGANIZARE DE SANTIER

**LEVANT PROJECT**  
reglementări urbanistice.

Construcția va avea regim max de înălțime P și nu trebuie să depășească înălțimea de 10,00m la coamă de la cota terenului sistematizat pe limita de proprietate.

Pe parcela vor fi asigurate locuri de parcare suficiente care să deservească personalului și clienților supermarketului LIDL, a serviciilor de comerț/servicii și a zonei de servicii pentru supermarket LIDL și va fi gândit accesul camioanelor pentru aprovizionarea supermarketului.

Se propune un nr de 129 locuri de parcare, dintre care 3 destinate persoanelor cu dizabilități și 3 pentru "mama și copilul".

## **4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **4.2.1. Accese carosabile**

Se propune realizarea a trei accese, la nord-vest pe str. Ovidiu Balea printr-un sens giratoriu nou propus, iar la vest și sud vest acces de pe strada nou propusă.

#### **LOT 1**

- Accesul se va realiza atât din strada Ovidiu Balea prin intermediul LOT 3 propus a fi cedat domeniului public, cât și de pe strada secundară nou propusă în două puncte ( unul pe latura Vestică și unul pe latura Sud-Vestică ce folosește și accesului pentru marfă).

Tirurile nu vor sta în parcare aferentă spațiului comercial, acestea având zona de ancadare propusă în partea Sudică a lotului, pe direcția de acces de pe strada secundară nou propusă. Tirurile vor sta doar pentru aprovizionare, conform Autorizației de liber acces în zone cu restricții de tonaj.

#### **LOT 2 și LOT 3**

- Se cedează domeniului public cu scopul de a crea o stradă secundară nouă ce facilitează accesul la nivel de parcelă.

### **4.2.2. Accese pietonale**

#### **LOT 1**

Accesul pietonal se va realiza din strada nou propusă ca fiind LOT 2 având profilul stradal PTT1.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădire.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, alei pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

### **4.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 80/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Ovidiu Balea, nr.23-33  
Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S  
Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE  
PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE  
SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMANEJARE ACCESE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE,  
ORGANIZARE DE SANTIER

Autorizarea executării construcției este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică;

#### **4.3.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

##### **Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și pluvială**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietari, parțial sau în întregime (corelat cu situația existentă în zonă la momentul dezvoltării echipării hidro-edilitare).

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.

Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc. se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează (dacă este cazul).

Este obligatorie realizarea bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale. Apa stocată va putea fi folosită la udarea spațiilor verzi și la circuite tehnice care nu necesită apă potabilă.

##### **Alimentarea cu energie electrică**

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea zonei cu energie electrică din sistemul național, aparținând domeniului public și exploatată de instituția publică specializată va cuprinde: posturi de transformare și rețea de distribuție a energiei electrice.

##### **Telecomunicații**

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

##### **Rețele termice, alimentare cu gaze**

Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.

Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

#### **4.3.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**





LEVANT PROJECT

Proiect număr: 80/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Ovidiu Balea, nr.23-33  
Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S  
Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE  
PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE  
SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMANEJARE ACCESE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE,  
ORGANIZARE DE SANTIER

Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

#### **4.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR**

##### **4.4.1. Parcelarea**

Dezmembrarea terenului studiat se va face în baza prevederilor prezentului proiect faza PUZ, în urma aprobării acestuia prin HCL.

Ulterior, în baza unui nou PUZ se pot admite dezmembrări sau alipiri.

Pentru a fi constructibil, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Suprafețele necesare pentru deschideri de străzi, alei se vor trece în domeniul public sau se vor acorda servituți de trecere.

##### **4.4.2. Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcției se va avea în vedere:

Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;

Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Regimul de înălțime al construcției este de **maxim P – parter înalt**.

Înălțimea maximă la cornișă a construcției este de **8.00m, iar la coama înălțimea maximă de 10.00m.**

##### **4.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor SzS +SzU**

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, specifice cadrului arhitectural.

Sunt permise culori specifice firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

##### **4.4.4. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului**

Procentul de ocupare (P.O.T.) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare al terenului



Proiect număr: 80/2019  
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Ovidiu Balea, nr.23-33  
Beneficiar: S.C. LIDL ROMANIA S.C.S  
Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE  
PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE  
SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMANEJARE ACCESE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE,  
ORGANIZARE DE SANTIER

**LEVANT PROJECT**  
(C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.  
In cazul prezentului regulament:

**POT max :** 40%  
**CUT max :** 0.40

## **4.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

### **4.5.1. Parcaje**

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Conform acestuia, este necesar un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafața desfășurată a construcției – spațiu comercial la suprafața desfășurată de peste 2000 m<sup>2</sup>, ceea ce înseamnă un minim de 50 locuri de parcare.

Se propune un nr de 129 locuri de parcare amenajate în incinta, la sol, dintre care 3 sunt destinate persoanelor cu handicap și 3 pentru mama și copilul. Locurile destinate persoanelor cu handicap se vor realiza conform prevederilor Legii nr. 448/2006, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap. Aceste locuri vor deservi supermarketului și serviciilor de comerț propuse pe zona reglementată.

Se propune zona de încălzire și platforma de întoarcere pentru tiruri, în dreptul accesului nou propus pe latura Sud-Vestică propus prin LOT 2.

La faza de AC se va prevedea amenajarea rastelelor pentru biciclete, toate amenajările rutiere precum și dotările tehnico - edilitare necesare pentru deservirea obiectivului, ce se vor efectua pe cheltuielile beneficiarului.

### **4.5.2. Spații verzi și plantate**

Spațiul verde de pe **LOT 1** reprezintă 15% din suprafața, respectiv 1268.25mp. Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate.

Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, parter florale, gazon.

Pot fi amplasate rețele de utilități și construcții pentru utilități și mijloace publicitare în zona verde.

### **4.5.3. Împrejmuiri**

Se recomandă să nu se împrejmuie terenul pe laturile dispuse la cele trei străzi.

Dacă se dorește delimitarea aceasta poate fi făcută prin amenajarea spațiului verde, borduri sau garduri.

Pe latura Estică se recomandă să se împrejmuie terenul cu gard transparent, cu o



Proiect număr: 80/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Ovidiu Balea, nr.23-33

Beneficiar: **S.C. LIDL ROMANIA S.C.S**

Titlu proiect: **PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMANEJARE ACESE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER**

#### **LEVANT PROJECT**

zona de soclu de maxim 0.60 m inaltime si gard transparent de maxim 1.80 m inaltime sau din elemente metalice transparente discontinue, ori cu jardiniere de plante.

Aceste elemente vor fi discontinue.

#### **4.5.4. Gestionarea deșeurilor**

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la un deponeu de gunoi autorizat.

Sef de proiect,  
Arh.MIRON SUTEU

Verificator  
Arh. CARMEN FALNITA