



Proiect număr: 45/2019
Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Nicolae Andreescu
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, AMENAJARE 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, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER”** intravilan Timisoara, str. Nicolae Andreescu, CF 447321, NR.TOP 447321, CF 447320, NR.TOP 447320, CF 447319, NR.TOP 447319, CF 447318, NR.TOP 447318, CF 447317, NR.TOP 447317 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: 45/2019
Adresa: jud. Timiș, Timișoara, str. Nicolae Andreescu
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, AMENAJARE ACCESE 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;
- Hotărârea C.J.Timiș nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;
- 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
- PUZ "Locuințe colective mici în regim de înălțime P+1E+M/Er", Străzile Nicolae Andreescu – Anton Bacalbașa aprobat cu HCL nr. 121/2017
- PUZ „Dezvoltare zona de locuințe colective cu funcțiuni complementare”, str. Nicolae Andreescu – Anton Baclabasa, Timisoara, aprobat prin HCL nr 458/2018.

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal **“Construire supermarket LIDL si amenajare locuri de parcare in incinta, amplasare panouri publicitare pe teren proprietate si fatada, amplasare totem, amenajare accese, imprejmuire proprietate, organizare de santier”**, cu front pe latura Nord-Vest la strada Nicolae Andreescu si pe latura Nord-Est la strada propusa prin PUZ – aprobat prin HCL nr 458/52018, elaborat pe teren arabil intravilanul Municipiului Timisoara, identificat prin CF 447321, NR.TOP 447321, CF 447320, NR.TOP 447320, CF 447319, NR.TOP 447319, CF 447318, NR.TOP 447318, CF 447317, NR.TOP 447317, se aproba prin Hotararea Consiliului Local a Municipiului Timisoara in baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

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 9304 mp, cu front pe latura Nord-Vest la strada Nicolae Andreescu și pe latura Nord-Est la strada propusa prin PUZ – aprobat prin HCL nr 458/52018. Parcela studiata este identificata prin CF 447321, NR.TOP 447321, CF 447320, NR.TOP 447320, CF 447319, NR.TOP 447319, CF 447318, NR.TOP 447318, CF 447317, NR.TOP 447317 – teren arabil în intravilan Timișoara, proprietar S.C. LOMAS SERV S.R.L. si S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.



Proiect număr: 45/2019
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Nicolae Andreescu
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, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE,
ORGANIZARE DE SANTIER

LEVANT PROJECT

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

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa nr. A03 "Plan reglementări urbanistice". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

2. PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL E 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 agricole din intravilan

În zona studiată există terenuri având categoria de folosință arabil.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile arabile din intravilan 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

Consiliul Județean Timiș împreună cu Consiliul Local Timisoara vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

2.1.3. Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.



Proiect număr: 45/2019
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Nicolae Andreescu
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, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER**

LEVANT PROJECT

2.1.4. Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile premise în acest Regulament 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, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor (dacă e cazul).

2.1.5. Zonele construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

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. Expunerea la riscuri natural

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.



Proiect număr: 45/2019
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Nicolae Andreescu
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, AMENAJARE ACESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE,
ORGANIZARE DE SANTIER

LEVANT PROJECT

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Terenul studiat este deservit de rețele apă, canalizare și energie electrică. În zonă există rețea de alimentare cu gaz.

2.2.5. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei (zonă predominant rezidențială).

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.4 a prezentului Regulament.

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

S _{teren} - Teren arabil in intravilan	9304 mp – 100%
SzS1 - Construire supermarket LIDL propus:	8944 mp - 96.13%
SzU2 - Subzona utilitati propuse pentru LIDL:	60 mp - 0.65%
SzU3 - Subzona utilitati propuse pentru zona :	300 mp - 3.22%

SzS1 – Construire supermarket LIDL + construire servicii comert(1) – conform plansa nr A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

POT max :	35%
CUT max :	0.35
Regim max de inaltime :	P parter inalt



Proiect număr: 45/2019
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Nicolae Andreescu
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, AMENAJARE ACESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER**

LEVANT PROJECT

Inaltimea max la coama: 10 m

Inaltimea max la cornisa: 8 m

Retrageri zona implant:

- latura NV cu acces str. Nicolae Andreescu : **0.00 m**
- latura NE cu acces de pe PPT1: **3.00 m**
- latura SE **3.00m**
- latura SV **H/2 - min 4.00m**

SzU2 – Subzona utilitati propuse (2) - Conform planșa nr A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE – pentru Supermarket LIDL

Construcții pentru echiparea tehnico – edilitara ce deserveșc supermarketului LIDL, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor me-teorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră etc se vor amplasa in cadrul limitei de proprietate, pe o suprafata de 60 mp, conform planșei nr A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE (SzU1)

POT max :	50%
CUT max :	0.5
Regim max de inaltime :	P
Inaltimea max la coama= inaltimea max la cornisa:	6 m

SzU3 – Subzona utilitati propuse (3) - Conform planșa nr A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE- pentru zona, conf. PUZ aprobat prin HCL 458/13.09.2018,

Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, respectiv PUZ aprobat prin HCL 458/13.09.2018 subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră etc, conform planșei nr A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE (SzU3)

POT max :	50%
CUT max :	0.5
Regim max de inaltime :	P
Inaltimea max la coama= inaltimea max la cornisa:	6 m

2.2.8. Lucrări de utilitate publică

Conform planșei A05 "Circulația terenurilor", pot fi observate terenurile proprietate private persoane fizice și juridice precum și suprafata de teren – domeniu



Proiect număr: 45/2019
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Nicolae Andreescu
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, AMENAJARE ACESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE,
ORGANIZARE DE SANTIER

LEVANT PROJECT

public destinata drumurilor, acceselor si trotuarelor din cadrul profilelor transversale ale strazilor – domeniu public.

3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

3.1. Domeniul de aplicare

Parcelele pentru care s-a întocmit Regulamentul Local de Urbanism sunt situate în intravilanul Mun. Timișoara și au o suprafață totală de 9304 mp, funcțiunea propusa fiind cea de servicii – spatiu comercial.

Terenul studiat se împarte în următoarele subzone funcționale:

- SzS1 - **Construire supermarket LIDL + construire servicii comert (1)** – conform plansa nr A03–PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE, cu regim de înălțime maxim P–parter inalt
- SzU2 – **Subzona utilitati propuse (2)** - Conform plansa nr A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE cu regim de înălțime maxim P, pentru supermarket LIDL
- SzU3 – **Subzona utilitati propuse (3)** - Conform plansa nr A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE cu regim de înălțime maxim P-pentru zona, conf. PUZ aprobat prin HCL 458/13.09.2018.

3.1. Utilizari permise

SzS1 Construire supermarket LIDL+construire servicii comert

- Spatiu comercial
- Parcaje la sol pentru deservirea supermarket-ului LIDL, a serviciilor de comert si a subzonei de utilitati propusa pentru supermarket LIDL
- Spatii verzi
- Constructii pentru echiparea tehnico – edilitara a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, 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.
- Imprejmuiri
- Platforme colectare deseuri menajere
- In zona verde se permite amplasarea de mijloace publicitare necesare si retele de utilitati si constructii pentru utilitati.

SzS2 Construire supermarket LIDL - Subzona utilitati propuse (2) -

Conform plansa nr A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE pentru supermarket LIDL

Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră etc, conform plansei nr A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE (SzU2).



Proiect număr: 45/2019
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Nicolae Andreescu
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, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE,
ORGANIZARE DE SANTIER

LEVANT PROJECT

Sunt interzise construcțiile care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumuri și prezintă riscuri de accidente.

SzS3 Construire supermarket LIDL - Subzona utilitati propuse (3) -

Conform plansa nr A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE pentru zona, conf. PUZ aprobat prin HCL 458/13.09.2018.

Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră etc.

Prin PUZ-ul ce se reglementează, se propune reamplasarea subzonei de utilitati din pozitia initiala conform PUZ aprobat prin HCL 458/13.09.2018 in pozitia propusa conform plansa A.03 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE. Nu se intervine la nivel de suprafata propusa pentru aceasta subzona, ramanand suprafata de 300mp.

Sunt interzise construcțiile care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumuri și prezintă 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, clădiria în care se va desfășoara activitate zilnică administrativă, comercială să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

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.

Spatiul comercial se va amplasa cu o retragere de 0,00m față de limita de proprietate pe partea Nord-Vestica la Strada Nicolae Andreescu, cu o retragere de min. 3,00m față de aliniamentul de pe partea Nord-Estica si Sud-Estica, si o retragere de min 4 m, respectiv h/2 fata de aliniamentul de pe latura Sud-Vestica, unde h=h constructie.



Proiect număr: 45/2019
Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Nicolae Andreescu
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, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE,
ORGANIZARE DE SANTIER

LEVANT PROJECT

Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru amenajări exterioare, spații verzi sau lucrări edilitare.

4.1.3. Amplasarea față de drumurile publice:

Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

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 însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Nu se admit calcane spre vecini.

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând limita de implantare conform planșei A03 – “Reglementări urbanistice”.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

4.1.5. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limita posterioară a parcelei

Construcția se va amplasa cu o retragere de minim 4 m, respectiv h/2 față de limita Sud-Vestică a parcelei, unde h=înălțimea construcției.

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 și a zonei de servicii pentru supermarket LIDL și va fi gândit accesul camioanelor pentru aprovizionarea supermarketului. Se propune un nr de 108 locuri de parcare, dintre care 3 destinate persoanelor cu dizabilități și 2 pentru ”mama și copilul”

Zona verde va reprezenta min 20 % din suprafața terenului studiat. La nevoie vor fi amplasate rețele de utilități și construcții pentru utilități și mijloace publicitare în zona verde.



Proiect număr: 45/2019
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Nicolae Andreescu
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, AMENAJARE ACESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE,
ORGANIZARE DE SANTIER

LEVANT PROJECT

4.1.6. Lucrări de utilitate publică

Construcția se va amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate sau nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații etc.)

4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

4.2.1. Accesuri carosabile

Construcția trebuie să fie accesibilă printr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.

Numărul și configurația accesurilor carosabile se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori, cu condiția asigurării accesurilor pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.

Poziția accesurilor carosabile va fi conform Avizului Comisiei de Circulație.

Accesurile carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

4.2.2. Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea accesurilor 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.

Accesurile 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

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;

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel:

- se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa;



Proiect număr: 45/2019
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Nicolae Andreescu
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, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE,
ORGANIZARE DE SANTIER

LEVANT PROJECT

- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent (dacă e cazul).

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



Proiect număr: 45/2019
Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Nicolae Andreescu
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, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE,
ORGANIZARE DE SANTIER

LEVANT PROJECT

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

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

Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect P.U.Z. Parcelările vor respecta prescripțiile Art.30 din Hotărârea nr.525/1996, art.30 din R.G.U. și Cap. II 9 din R.L.U.

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

Ulterior dezmembrării conform PUZ vor fi interzise alipiri și dezlipiri ale parcelelor.

Pentru a fi construibil, 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 domeniu 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 însoirii 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 însoirii acestora.

SzS1 – Construire supermarket LIDL + construire servicii comert (1) – conform plansa nr A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

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.

SzU2 – Subzona utilitati propuse (2) - conform plansa nr A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE – pentru supermarket LIDL



Proiect număr: 45/2019
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Nicolae Andreescu
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, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE,
ORGANIZARE DE SANTIER

LEVANT PROJECT

Regimul de înălțime al construcției este de maxim P.

Înălțimea max la cornișă a construcției = înălțimea maxima la coamă = 6,00m;

SzU3 – Subzona utilitati propuse (3) - conform plansa nr A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE – conf PUZ aprobat-pentru zona conf. PUZ aprobat prin HCL 458/13.09.2018

Regimul de înălțime al construcției este de maxim P.

Înălțimea max la cornișă a construcției = înălțimea maxima la coamă = 6,00m;

4.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizația de Construire nu se va emite in cazul in care construcția prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajului urban.

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 clădirea 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 (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

In cazul prezentului regulament:

SzS1 – Construire supermarket LIDL + construire servicii comert (1) – conform plansa nr A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

P – parter inalt

POT max : 35%

CUT max : 0.35

SzU2 – Subzona utilitati propuse (2) - conform plansa nr A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - pentru Supermarket LIDL

P

POT max : 50%

CUT max : 0.5



Proiect număr: 45/2019
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Nicolae Andreescu
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, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE,
ORGANIZARE DE SANTIER

LEVANT PROJECT

**SzU3 – Subzona utilitati propuse (3) - conform planșa nr A03 – PLAN
REGLEMENTARI URBANISTICE** - pentru zona, conf. PUZ aprobat prin HCL
458/13.09.2018,

P	
POT max :	50%
CUT max :	0.5

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. Suprafețele parcajelor va fi conform Avizului de Comisia de Circulație

4.5.2. Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, conform normativelor în vigoare.

Conform Bilanțului Teritorial, au fost asigurate spații verzi în procentul minim de 20,00% din suprafața totală a terenului studiat.

Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate

Spațiile verzi se vor asigura în concordanță cu prevederile O.M.S.,

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

La nevoie vor fi amplasate rețele de utilități și construcții pentru utilități și mijloace publicitare în zona verde.

4.5.3. Împrejmuiri

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (dacă e cazul).

Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul). Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).

Spre frontul străzilor și pe limitele laterale dintre parcele, vor fi elemente de delimitare, constând din soclu/jardinieră de maxim 0.60m înălțime, și fine elemente din structuri metalice transparente - suport pentru plante cățărătoare, de maxim 1,80m. Aceste elemente vor fi discontinue.



Proiect număr: 45/2019
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Nicolae Andreescu
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, AMENAJARE ACESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE,
ORGANIZARE DE SANTIER

LEVANT PROJECT

Se interzice executarea împrejuririlor din panouri prefabricate din beton.

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.

BILANT TERITORIAL	
Teren arabil in intravilan	9 304 mp - 100%
	EXISTENT
SzS - Dotari si servicii conform PUZ aprobat	2465 mp - 26,50 %
SzL - Locuire colectiva si functiuni complementare conform PUZ aprobat	6539 mp - 70,28 %
SzU - Zona utilitati	300 mp - 3,22 %
	PROPUS
SzS (1) - Construire supermarket LIDL propus	8944 mp - 96,13 %
SzU (2) - Subzona utilitati propuse pentru supermarket LIDL	60 mp - 0,65 %
SzU (3) - Subzona utilitati propuse conf PUZ aprobat prin HCL 458/13.09.2018	300 mp - 3,22 %
SzS - Construire supermarket LIDL+ construire servicii comert ①	
P.O.T. max:	35%
C.U.T. max:	0,35
Regim de inaltime :	PARTER INALT (P)
Inaltimea max. coama:	10 m
Inaltimea max. cornisa:	8m
S_{verde} :	min 20% - 1800,8 mp
SzU - Subzona utilitati propuse ② / ③ C-tii pt echipare tehnico-edilitara a supermarket-ului si a zonei	
P.O.T. max:	50%
C.U.T. max:	0.5
Regim de inaltime :	P
Inaltimea max. la comisa = Inaltimea max. coama:	6 m

Sef de proiect,
Arh.MIRON SUTEU

Verificator
Arh. CARMEN FALNITA