



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 ACESE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE,
ORGANIZARE DE SANTIER

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 ACESE, 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 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



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 ACESE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE,
ORGANIZARE DE SANTIER

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 propusă 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 este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea



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

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.

Parcellele 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:

Solutia propusa respecta si nu depaseste indicii urbanistici maximali propusi



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

prin documentatia dată 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 industriala si logistica ce se va dezmembră conform prezentei documentatii.

Terenul Lot 2 va ceda domeniului public pentru realizare strada noua de acces.

Terenul Lot 3 se va ceda domeniului public pentru realizare sens giratoriu.

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 9175 mp, funcțiunea propusa fiind cea de servicii – spatiu comercial.

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 ACESE, 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, 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

- Imprejmui

- Platforme colectare deseuri menajere

- In zona verde se permite amplasarea de mijloace publicitare necesare si retele de utilitati si constructii pentru utilitati.



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 ACESE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

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 : **H/2 / min 4.00m**
- latura V cu acces de pe strada nou propusa PT1: **0.00m**
- latura S vecinătate cu str. Mircea cel Bătrân: **H/2 / min 4.00m**
- latura E vecinătate : **H/2 / min 4.00m**

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

- Nord - str. Ovidiu Balea: retragere de h/2 sau min 4.00m, față de limita de proprietate, unde h = înalțimea construcției propuse



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

- Est – proprietate privata: retragere de h/2 sau min 4.00m, față de limita de proprietate, unde h = inaltimea constructiei propuse
- Sud - str. Mircea cel Batran : retragere de h/2 sau min 4.00m, față de limita de proprietate, unde h = inaltimea constructiei propuse
- Vest - retragere de min 0.00 m fata de limita de proprietate a lotului

4.1.3. Amplasarea față de drumurile publice:

LOT 1

Se propun 2 accese la nivel de parcela parcela:

- de pe latura Vestica, respectiv strada nou propusa prin, intrare-iesire cat si accesul la platforma de andocare.

LOT 2

Lotul nr 2 va fi cedat domeniului public pentru construire strada noua de acces. Strada noua propusa va face legatura intre str. Ovidiu Balea si str. Mircea cel Batran. Aceasta are ca scop facilitarea acceselor noi propuse pe parcela.

LOT 3

Lotul nr 3 va fi cedat domeniului public in vederea realizarii unui sens giratoriu cu 2 benzi de circulatie, pentru de a facilita circulatia si 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 însorire 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 **H/2 sau min 4.00m** conf. planșei de reglementări urbanistice, unde h reprezinta inaltimea constructiei propuse.

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



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 ACESE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE,
ORGANIZARE DE SANTIER

Pe parcela vor fi asigurate locuri de parcare suficiente care sa deservească personalului si clientilor supermarketului LIDL, a serviciilor de comerț/servicii si a zonei de servicii pentru supermarket LIDL si va fi gandit accesul camioanelor pentru aprovizionarea supermarketului.

Se propune un nr de 137 locuri de parcare, dintre care 3 destinate persoanelor cu dizabilitati, 3 pentru "mama si copilul si 2 cu statie incarcare electrica".

4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

4.2.1. Accese carosabile

Se propune realizarea unei noi strazi de acces, cu profil transversal de 12m, ce permite accesul pe parcela atat de pe str. Lt. Ovidiu Balea cat si de pe str. Mircea cel Batran.

Se propune realizarea a doua accese pietonale si auto pe parcela, din strada nou propusa.

LOT 1

- Se propune realizarea a doua accese pietonale si auto pe parcela, din strada nou propusa.

- Tirurile nu vor stationa in parcare aferenta spatiului comercial, acestea având zona de andocare propusa în partea Sudică a lotului, pe direcția de acces de pe strada secundară nou propusă. Tirurile vor stationa doar pentru aprovizionare, conform Autorizatiei de liber acces in zone cu restrictii de tonaj.

LOT 2

- Se va ceda domeniului public pentru construire strada noua de acces.

LOT 3

- Se va ceda domeniului public cu scopul de a crea un sens giratoriu pentru a facilita traficul si o stradă secundară ce permite accesul pe parcela din latura Vestica.

4.2.2. Accese pietonale

LOT 1

Accesul pietonal se va realiza din strada nou propusa realizata, cu profil stradal de 12m, identificat prin 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 sau investitori, 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 sau investitori.

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 împrejmuirilor.

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



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 ACESE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE,
ORGANIZARE DE SANTIER

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

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 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.

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

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



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 ACESE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE,
ORGANIZARE DE SANTIER

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:

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 m² suprafața desfășurată a construcției – spațiu comercial la suprafața desfășurată de peste 2000 m², ceea ce înseamnă un minim de 50 locuri de parcare.

Se propune un nr de 137 locuri de parcare amenajate in incinta, la sol, dintre care 3 sunt destinate persoanelor cu handicap, 3 pentru mama si copilul si 2 locuri de parcare cu statie de incarcare electrica. Locurile destinate persoanelor cu handicap se vor realiza conform prevederilor Legii nr. 448/2006, privind protectia si promovarea drepturilor persoanelor cu handicap. Aceste locuri vor deservi supermarketului si serviciilor de comert propuse pe zona reglementata.

Se propune zona de andocare si platforma de intoarcere pentru tiruri, in dreptul accesului nou propus pe latura Vestica propus prin LOT 2.

4.5.2. Spații verzi și plantate

Spațiul verde de pe **LOT 1** reprezintă min.15% din suprafața, respectiv 1267.50mp.

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, partere florale, gazon.

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

4.5.3. Împrejmuiri

Se recomanda a nu se imprejmui terenul pe laturile dispuse la cele trei strazi.

Daca se doreste delimitarea aceasta poate fi facuta prin amenajarea spatiului verde, borduri sau jardiniere.

Pe latura Estica se recomanda a se imprejmui terenul cu gard transparent, cu o 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.



LEVANT PROJECT

4.5.4.

Gestionarea deșeurilor

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

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