



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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZITII GENERALE

2.7. 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 parcelor, 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.

2.7. Baza legala a elaborarii

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 igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;



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

- 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

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "**Construire supermarket LIDL si 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.

2.7. Domeniul de aplicare

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 la strada nou propusa și pe latura Sudică front pe strada Mircea cel Bătrân. Zona reglementată este identificată 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.

Parcela pentru care s-a întocmit Regulamentul Local de Urbanism este situată în intravilanul Mun. Timișoara și are o suprafață totală de 9175 mp, funcțiunea propusă fiind cea de servicii – spațiu 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 și 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, AMENAJARE ACCESE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER vizează reglementarea zonei de servicii nou propuse respectând toate condițiile 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**

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



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

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

2.7.1. 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 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.

Parcela ce face obiectul proiectului se va încadra în această situație ulterior obținerii H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.

2.7.2. 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.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.7.1. 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.



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

2.7. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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, cu modificări și actualizările ulterioare.

Se recomandă ca activitate zilnică administrativă, comercială din clădirea să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

Retrageri zona implantare:

- latura N cu acces str. Ovidiu Balea: **min 12.00 m**, fata de limita de proprietate, conform **planselor U.03 REGLEMENTARI URBANISTICE – ETAPA I și U.03.1 REGLEMENTARI URBANISTICE – ETAPA II;**

- latura S str Mircea cel Batran: **min 45.00 m;**

- latura V - acces de pe strada nou propusa PTT2: **min. 8.50 m;**

- latura E – teren proprietate privata: **min 4.00 m sau H/2** fata de limita de proprietate.

2.7.1. 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 **min 12.00 m**, fata de limita de proprietate, conform **planselor U.03 REGLEMENTARI URBANISTICE – ETAPA I și U.03.1 REGLEMENTARI URBANISTICE – ETAPA II.**

2.7.2. 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, respectiv:

- latura V - acces de pe strada nou propusa PTT2: **min. 8.50 m;**



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

latura E – teren proprietate privata: **min 4.00 m sau H/2** fata de limita de proprietate, unde h reprezinta inaltimea constructiei propuse.

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

LOT 1

- Construcția se va amplasa cu o retragere de **min. 45.00 m** fata de limita de proprietate sudică **planselor U.03 REGLEMENTARI URBANISTICE – ETAPA I și U.03.1 REGLEMENTARI URBANISTICE – ETAPA II.**

2.7.4. Amplasarea față de drumurile publice:

LOT 1

Se propun 2 accesuri la nivel de 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 cu zone aferente, întregire profil stradal PTT 2, conform Comisiei de Circulatie nr. DT2020-002439/10.12.2020. Strada noua propusa va face legatura intre str. Ovidiu Balea si str. Mircea cel Batran. Aceasta are ca scop facilitarea accesurilor nou propuse pe parcela.

LOT 3

Lotul nr 3 va fi cedat domeniului public in vederea realizarii unei intersectii de tip „T” semaforizata pe str Lt. O. Balea, pentru de a facilita circulatia si accesul pe parcela, conform Comisiei de Circulatie nr. DT2020-002439/10.12.2020.

Cedarea terenurilor catre domeniul public se va face dupa obtinerea Autorizatiei de Construire dar inainte de edificarea Constructiilor in cartea funciara.

În vederea întregirii profilului stradal PTT2, din terenul vecin, identificat cu CF 450407, se va ceda o suprafață de teren de 1.192 mp. Strada se va executa integral, împreună cu magazinul LIDL conform comisiei de circulație nr. DT2020-002439/10.12.2020 și a planului de acțiune nr. UR2021-00360/27.04.2021.

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

Solutia propusa respectă și nu depășește indicii urbanistici maximali reglementați prin prezenta documentatia, pentru ambele zone de edificare:

POT max : 40%

CUT max : 0.40

2.7.6. Utilizari permise

Zona de implantare a edificabilului a constructiilor principale cu functiunea spatii comerciale si servicii cu H cornisa = 8m, Hcoama = 10 m:

- 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



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

de mici dimensiuni cum ar fi: bazine de retenție, rețele de utilități, amenajări și construcții necesare realizării utilitatilor, rezervoare și stații de pompare pentru apă 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., în regim individual;

- Imprejmuiri;
- Platforme colectare deșeuri menajere;
- În zona verde se permite amplasarea de mijloace publicitare necesare, rețele de utilități și construcții pentru utilități.

Zona de implantare a construcțiilor edilitare și publicitare cu H max 25 m:

- Spații verzi;
- Construcții pentru echiparea tehnico – edilitară, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: bazine de retenție, rețele de utilități, amenajări și construcții necesare realizării utilitatilor, rezervoare și stații de pompare pentru apă 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., în regim individual;

- În zona verde se permite amplasarea de mijloace publicitare necesare și rețele de utilități și construcții pentru utilități.

- Se permite amplasarea de elemente publicitare cu fundație (totem publicitar, unipol, săgeți directionale, panouri publicitare etc.), construcții tehnico-edilitare și rețele utilități, stații electrice, posturi de transformare etc.

2.7.7. Utilizări permise cu condiții pentru ambele zone:

- activități nepoluante fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri;
- orice instalație/construcție se va amplasa cu avizul autorităților de resort.

2.7.8. Utilizări interzise pentru ambele zone:

- Activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- 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.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Terenul din prezenta documentație este teren proprietate privată – persoana juridică cu funcțiunea de zonă industrială și logistică ce se va dezmembra conform prezentei documentații.

- Teren proprietate privată, **Lot 2**, propus spre cedare domeniului public pentru construire strada nouă de acces cu zone aferente, întregire profil stradal PTT 2, conform Comisiei de Circulație nr. DT2020-002439/10.12.2020

- Teren proprietate privată, **Lot 3**, propus spre cedare domeniului public pentru realizare intersecție de tip "T" semaforizată pe strada de acces – str. Lt. O.Balea, conform Comisiei de Circulație nr. DT2020-002439/10.12.2020.



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

În vederea întregirii profilului stradal PTT2, din terenul vecin, identificat cu CF 450407, se va ceda o suprafață de teren de 1.192 mp. Strada se va executa integral, împreună cu magazinul LIDL conform comisiei de circulație nr. DT2020-002439/10.12.2020 și a planului de acțiune nr. UR2021-00360/27.04.2021.

Cedarea terenurilor catre domeniul public se va face dupa obtinerea Autorizatiei de Construire dar inainte de edificarea Constructiilor in cartea funciara.

2.4.1. Accesuri carosabile

Se propune realizarea unei intersectii de tip „T” semaforizata care sa permita accesul pe parcela printr-o strada nou propusa din strada Lt. O. Balea, conform Comisiei de Circulatie nr. DT2020-002439/10.12.2020.

Se propune realizarea unei noi strazi de acces, cu profil transversal de 12m (pentru care vor ceda teren atât LIDL Romania SCS, cât și Vabeld ROM SRL), ce permite accesul pe parcela atat de pe str. Lt. Ovidiu Balea cat si de pe str. Mircea cel Batran, conform Comisiei de Circulatie nr. DT2020-002439/10.12.2020. Strada faciliteaza legatura intre str. Lt. O Balea si str. Mircea cel Batran.

Strada propusa deservește atât Lotul 1 reglementat prin prezentul PUZ cat si pe Imobilul vecin, identificat prin CF nr. 450407.

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

Suprafata noii strazi propuse va fi alcatuita dintr-o parte de teren care se va dezmembra din imobilul studiat in prezentul PUZ si dintr-o parte de teren care se va dezmembra din imobilul inscris in CF nr. 450407. Suprafata de teren care se va dezmembra si ceda domeniului public din Imobilul studiat este formata din Lotul 2 si Lotul 3, în suprafață totală de 672 mp, iar din terenul vecin, identificat prin nr. cad. 450407, se va ceda o suprafata de 1.192 mp pentru intregirea profilului transversal de tip PTT2 – lățime 12,00 metri.

LOT 1

- Se propune realizarea a doua accesuri pietonale si auto pe parcela, din strada nou propusa;
- Tirurile nu vor stationa in parcare a aferenta spatiului comercial, acestea având zona de andocare propusa în partea nordică a lotului. 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, pentru intregire profil stradal PTT 2, conform Comisiei de Circulatie nr. DT2020-002439/10.12.2020.

LOT 3

- Se va ceda domeniului public pentru construire intersectie de tip „T” semaforizata, conform Comisiei de Circulatie nr. DT2020-002439/10.12.2020 .

În vederea întregirii profilului stradal PTT2, din terenul vecin, identificat cu CF 450407, se va ceda o suprafață de teren de 1.192 mp. Strada se va executa integral, împreună cu magazinul LIDL conform comisiei de circulație nr. DT2020-002439/10.12.2020 și a planului de acțiune nr. UR2021-00360/27.04.2021.

Cedarea terenurilor catre domeniul public se va face dupa obtinerea Autorizatiei de Construire dar inainte de edificarea Constructiilor in cartea funciara.



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

Se prevede realizarea etapizata a accesului de pe Str. Lt.Ovidiu Balea pe strada propusă avandu-se in vedere situatia actuala a strazii principale de acces LT. O. Balea si situatia de perspectiva cu largirea acesteia la 4 benzi de circulatie, cu trotuare, zone verzi si piste velo.

2.4.2.Accesuri pietonale

LOT 1

Accesul pietonal se va realiza din strada nou propusa realizata, cu profil stradal de 12m, identificat prin PTT2.

Este obligatorie asigurarea accesurilor pietonale la clădire.

În sensul prezentului articol, prin accesuri 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.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

2.7.1. 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;

2.7.2. 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.



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

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.

2.7.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚII SI ALE CONSTRUCȚIILOR

2.7.1. 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 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 domeniul public sau se vor acorda servituți de trecere.

2.7.2. 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 construcțiilor principale este de **maxim P – parter înalt**, iar pentru zona de construcții edilitare și publicitare este de max. P.

Înălțimea maximă la cornișă a construcției principale este de **8.00m**, iar la coama înălțimea maximă de **10.00m**, iar pentru zona de construcții edilitare și publicitare este de max. 25 m.



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

2.7.3. 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.

2.7.4. 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.

În cazul prezentului regulament:

POT max :	40%
CUT max :	0.40

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

2.7.1. Parcaje

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor anexei 2 *NORME LOCALE PRIVIND DETERMINAREA NUMĂRULUI LOCURILOR DE PARCARE aferentă PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL105/2012*. Conform acestuia, este necesar un loc de parcare la 25 m² suprafața desfășurată a construcției – spațiu comercial la suprafața desfășurată cuprinsă între 600 – 2000mp ADC.

Pe parcelă vor fi asigurate locuri de parcare suficiente care să deservească personalul și clienții spațiilor comerciale, a serviciilor de comerț și a zonei de servicii pentru acestea și va fi gândit accesul camioanelor pentru aprovizionare.

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor și nr locurilor de parcare vor fi conform Avizului Comisiei de Circulație obținut în fața de AC.

Se va respecta numărul minim de parcare impus de lege pentru zonele comerciale.

Locurile de parcare speciale vor reprezenta 4% din totalul de locuri impus de lege, dar nu mai puțin de 2, în conformitate cu art 65 din Legea 448/2006

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 andocare și platforma de întoarcere pentru tiruri, în dreptul accesului nou propus pe latura Vestică propus prin LOT 2.



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**

2.7.2. Spații verzi și plantate

Spatiul verde de pe **LOT 1** reprezinta min.15% din suprafata totala de 9.175mp a terenului identificat prin CF nr 448927. 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 utilitati si constructii pentru utilitati si mijloace publicitare in zona verde.

2.7.3. Împrejmui

Se recomanda a nu se imprejmu 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 imprejmu terenul cu gard opac de maxim 2.00 m inaltime sau din elemente metalice transparente discontinue, ori cu jardiniere de plante.

2.7.4. 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.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

2.7. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Se propune impartirea terenului in 3 subzone, astfel:

- **LOT 1** - Teren pentru construire supermarket LIDL
- **LOT 2 si LOT 3** - Teren propus spre cedare catre domeniul public pentru realizare strada noua de acces si amenajare intersectie tip „T” semaforizata

Se recomanda a se trata impreuna, a nu se dezmembra Lotul 2 si Lotul 3 datorita functiunii comune a acestora.

- **Zona verde** – min 15% din suprafata totala de 9175 mp a terenului identificat prin CF nr 448927 (LOT 1+LOT2+LOT3)

Sef de proiect,
Arh.MIRON SUTEU

Coordonator RUR,
urb. CARMEN FALNITA