



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 CU ZONA COMERT/SERVICII 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. 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

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

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

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

- P.U.G. al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr. 157/2002 (prelungit prin HCL nr.131/24.04.2017);
- Etapa 2 P.U.G. al Municipiului Timișoara - Concept general de dezvoltare urbană (Masterplan) 2012
- 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 locuinte colective cu functiuni 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 cu zona comert/servicii 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. Zona reglementata 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. cu drept de ipoteca legala.

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



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. 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 agricole din intravilan

În zona reglementată au fost inițial 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.

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 CONSTRUCTIILOR 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.



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

- 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 conditionata de obligația efectuării, lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați, conform Planului de Actiune 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 aprobati prin HCL 458/13.09.2018, POT max = 55% si CUT max = 0.55, de aceea prin avizul de oportunitate nr.31 din 04.07.2019, a fost aprobata solutia ce propune POT max = 35% si CUT max = 0.35.

2.2.4. Lucrări de utilitate publică

Terenuri din prezenta documentație sunt terenuri proprietate privata – persoane fizice si juridice. Acestea se unifica si dezmembreaza conform prezentei documentatii.

Terenurile - domeniu public din care se va face accesul la noile parcele sunt deja reglementate conform PUZ-urilor aprobate prin HCL. 458/13.09.2018 si prin HCL 121/31.03.2017.

3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

3.1. Domeniul de aplicare

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

Referitor la necesitatea existenței unui alt magazin Lidl într-o zonă in care mai exista deja un magazin Lidl (cel din Piata Prahova), Societatea Lidl România a decis în urma unor analize economice și demografice bine fondate construirea unui alt magazin la distanța de 1,5 km față de magazinul din Piața Prahova. Zona de influență (zona din care provin clienții) a magazinului propus din Strada Andreescu nu interferează cu cea a magazinului din Piața Prahova. Magazinul din Strada Nicolae Andreescu ar urma sa deservească locuitorii din zona Freidorf.

Propunerea PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL CU ZONA DE COMERT/SERVICII SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER, vizeaza extinderea zonei de servicii reglementata prin HCL 458/13.09.2018, respectand toate conditiile impuse prin CU nr.918 din 20.03.2019 eliberat de Primaria Municipiului Timisoara, precum si legislatia in vigoare.



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

Terenul ce face obiectul PUZ se împarte în următoarele subzone funcționale:

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

SzU – Subzona de utilitati destinata constructiilor pentru echiparea tehnico- edilitara a zonei (conform PUZ aprobat prin HC 458/2018)

3.2. Utilizari permise

SzS

- Spatii comerciale/servicii, birouri, spatii administrative, spatii depozitare anexa la cele comerciale in regim de construire individual;
- Parcaje la sol
- Spatii verzi
- Constructii pentru echiparea tehnico – edilitara a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: bazine de retenție, rețele de utilități, amenajari si constructii necesare realizarii utilitatilor, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră etc.,
- Imprejmuiri
- Platforme colectare deseuri menajere
- In zona verde se permite amplasarea de mijloace publicitare necesare, rețele de utilitati, constructii subterane si amplasare echipamente pentru utilitati.

SzU

- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: 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, in regim individual.

3.3. Utilizari premise cu conditii

SzS

- Activitati nepoluante fara riscuri tehnologice, fara incomodari datorate utilizarii incintei pentru depozitare deseuri
- Functiuni complementare pentru servicii si comert de capacitate redusa, de ex: farmacie, birouri, prestari servicii, cafenele, patiserii, coafor, spalatorie auto maxim 5 masini etc., cu acces public, happening-uri,expozitii, care sa indeplineasca urmatoarele conditii: sa se adreseze preponderant locuitorilor zonei; activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii; sa nu produca poluare fonica, chimica sa se asigure locurile de parcare necesare in incinta.



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 SzU

Orice instalatie/constructie se va amplasa cu avizul autorităților de resort.

3.4. Utilizari interzise

SzS

- 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

SzU

- 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.
- Activitati care genereaza noxe, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat.

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



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

SzS

- Nord-Vest – str. Nicolae Andreescu: retragere de min 0,00m față de limita de proprietate
- Nord-Est: retragere de min. 3,00m față de limita de proprietate
- Sud-Est: retragere de min. 3,00m față de limita de proprietate
- Sud-Vest: retragere de min 4 m, respectiv h/2 fata de aliniamentul de limita de proprietate, unde h=h constructie.

SzU

- Nord-Vest: retragere de min. 0.60m față de limita de proprietate
- Nord-Est: retragere de min. 0.00m față de limita de proprietate
- Sud-Vest: retragere de min. 6.00m față de limita de proprietate
- Sud-Est: retragere de min. 0.60m față de limita de proprietate

4.1.3. Amplasarea față de drumurile publice: SzS

Se propun 3 accese auto si pietonale pe parcela:

- de pe latura Nord-Vest, din strada Nicolae Andreescu, intrare-iesire
- de pe latura Nord-Est, de pe strada nou propusa si aprobata prin HCL 458/2018, profil PTT1, intrare-iesire.

Se propune realizarea a doua etape in ceea ce priveste accesul pe latura din strada secundara, conform comisei de circulatie. In prima etapa se va realiza accesul in partea nordica, in apropierea intersectiei cu str. Nicolae Andreescu, iar in cea de-a doua etapa se va realiza un alt acces, in vecinatatea subzonei de utilitati.

SzU

Se propune acces de pe strada nou propusa si aprobata prin HCL 458/2018, profil PTT1, intrare-iesire

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.



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

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

SzS

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

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.

Pe parcela s-au asigurat locuri de parcare care sa deserveasca atat personalul cat si clientii serviciilor de comert propuse si supermarketului LIDL. Astfel s-a asigurat si accesul autovehiculelor de transport marfa pentru aprovizionarea supermarketului.

Se propune un nr de 103 locuri de parcare, dintre care 3 destinate persoanelor cu dizabilitati si 2 pentru "mama si copilul", conform avizului de circulatie nr. DT2019/005618/14.11.2019

Constructiile unele fata de celelalte trebuie sa respecte distanta min h/2 a celei mai inalte.

SzU

Construcția se va amplasa cu o retragere de minim 6.00 m, față de limita Sud-Vestică a parcelei si o retragere de min 0.60m fata de limitele laterale.

Constructiile unele fata de celelalte trebuie sa respecte distanta min h/2 a celei mai inalte.

4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

4.2.1. Accese carosabile

In ceea ce priveste accesul pe parcela, solutia propusa a obtinut avizul comisiei de circulatie cu nr. DT2019/005618/14.11.2019 aviz favorabil pentru obiectivul studiat, conform planului de situatie anexat acestuia.

Se propune realizarea a doua etape in ceea ce priveste accesul pe latura din strada secundara, conform comisei de circulatie. In prima etapa se va realiza accesul in partea nordica, in apropierea intersectiei cu str. Nicolae Andreescu, iar in cea de-a doua etapa se va realiza un alt acces, in vecinatatea subzonei de utilitati.

SzS

-Accesul se va realiza atat din strada Nicolae Andreescu (profil stradal PTT4 – 15.50m din care 7.00m carosabil) cat si de pe strada propusa prin HCL 458/13.09.2018 si HCL 121.31.03.2017 (profil stradal PTT1 – 13.75m din care 7.00m carosabil si 2.50m banda de stocare pentru accesul in parcare).

Tirurile nu vor stationa in parcare aferenta spatiului comercial, acestea avand zona de andocare propusa in partea Est-Sudica a lotului, pe directia de Acces de pe strada secundara. Tirurile vor stationa doar pentru aprovizionare, conform Autorizatiei de liber acces in zone cu restrictii de tonaj.



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 SzU

-un singur acces, simplu de pe strada propusa prin HCL 458/13.09.2018 si HCL 121.31.03.2017, profil stradal PTT1.

4.2.2. Accese pietonale

SzS

Accesul pietonal se va realiza din strada Nicolae Andreescu si din strada propusa prin HCL 458/13.09.2018 si HCL 121.31.03.2017, profil stradal PTT1.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădire.

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

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

4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

4.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcției este conditionata de racordarea de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente in zona 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

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 recomanda a se realiza 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.



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 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.

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 prezentei documentatii de PUZ, în urma aprobării acestuia prin HCL.

Ulterior, in baza unui nou PUZ se pot admite dezmembrari 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 in 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 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.

SzS

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

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



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
SzU

Regimul de înălțime al construcției este de maxim **P**. Înălțimea max = **6.00m**;

Înălțimea max a construcțiilor amplasate in cadrul subzonelor de utilitati, nu va ajunge limita maxima de 6m, deoarece acestea au un regim de inaltime maxim P si este vorba de constructii destinate utilitatilor. Inaltimea maxima de 6m este propusa pentru corpurile de iluminat si alte elemente supraterane specifice utilitatilor.

In cazul amplasarii constructiilor pe limita de proprietate in cadrul subzonei de utilitati, va fi necesar acordul vecinilor conform Legii 50/2001.

4.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor SzS +SzU

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

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

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

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

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

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

In cazul prezentului regulament:

SzS

POT max :	35%
CUT max :	0.35

SzU

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

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

4.5.1. Parcaje

SzS

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 103 locuri de parcare amenajate în incintă, la sol, dintre care 3 sunt destinate persoanelor cu handicap și 2 pentru mama și copilul. Locurile destinate persoanelor cu handicap se vor realiza conform prevederilor Legii nr. 448/2006, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap. Aceste locuri vor deservi supermarketul și serviciile de comerț propuse pe zona reglementată.

Se propune zona de încălzire și platforma de întoarcere pentru tiruri, în dreptul accesului de pe strada propusă prin HCL 458/2018, profilul stradal PTT1.

Conform Avizului Comisiei de Circulație, la faza de AC se va prevedea amenajarea unei stații taxi de utilitate publică, precum și rastel pentru biciclete, totodată toate amenajările rutiere precum și dotările tehnice - edilitare necesare pentru deservirea obiectivului, ce se vor efectua pe cheltuielile beneficiarului.

SzU

Nu este cazul.

4.5.2. Spații verzi și plantate SzS și SzU

Spațiile verzi minime au fost dispuse independent pe cele două parcele:

Spațiul verde de pe **SzS** reprezintă 20% din suprafața, respectiv 1800,8mp, iar spațiul verde de pe SzU reprezintă 20% din suprafața parcelei, respectiv 60 m.

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

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

La nevoie, în zona verde pot fi amplasate mijloace publicitare necesare, rețele de utilități, construcții subterane și echipamente pentru utilități..

Totemul publicitar/panoul publicitar se va amplasa în zona de parcaje sau pe spațiul verde.

4.5.3. Împrejmuiri SzS

Se recomandă a nu se împrejmuie terenul pe laturile dispuse la cele două străzi.

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

Pe laturile de Sud-Vest și Sud-Est se recomandă a se împrejmuie terenul cu gard transparent, cu o zonă de soclu de maxim 0.60 m înălțime și gard transparent de



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

maxim 1.80 m inaltime sau din elemente metalice transparente discontinue, ori cu jardiniere de plante.

Aceste elemente vor fi discontinue.

SzU

Se recomanda a nu se imprejmui spre strada terenul.

Pe laturile de Sud-Vest si Sud Est 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.

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. Platforma deseuri menajere va fi poziționată ținându-se cont de poziția supermarketului, astfel încât să nu afecteze circulația pietonală și accesele auto.

Sef de proiect,
Arh.MIRON SUTEU

Verificator
Arh. CARMEN FALNITA