



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 73/2019

Adresa: jud. Timis, mun. Lugoj, str. Caransebesului, nr. 2A, CF 403759, CF408973

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 SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACESE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### 1. GENERALITĂȚI

#### 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.) **“PUZ – CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL ȘI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, PE TEREN ȘI FAȚADĂ, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACESE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE ȘANTIER”** intravilan Lugoj, str. Caransebesului, nr 2a, **CF408973**, nr. top. 1222-1223/2-1224/2, **CF403759**, nr. top. 1222-1223/2-1224/5, 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 igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Hotărârea C.J.Timiș nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 73/2019

Adresa: jud. Timiș, mun. Lugoj, str. Caransebeșului, nr. 2A, CF 403759, CF408973

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

Titlu proiect: PUZ – CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL ȘI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, PE TEREN ȘI FAȚADĂ, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE ȘANTIER

indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;

- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001 și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv P.U.G. al Municipiului Lugoj.

### 1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal

**“PUZ – CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL ȘI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE, PE TEREN ȘI FAȚADĂ, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE ȘANTIER”** cu front pe latura nord-estică la strada Caransebeșului, nr. 2a, elaborat pe teren în intravilanul Municipiului Lugoj, identificat prin **CF408973**, nr. top. 1222-1223/2-1224/2, **CF403759**, nr. top. 1222-1223/2-1224/5, se aproba prin Hotărârea Consiliului Local a Municipiului Lugoj în 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 Lugoj, jud. Timiș, având o suprafață totală de 6703 mp, cu front pe latura nord-estică la strada Caransebeșului.

Parcela studiată este compusă din două terenuri, unul având nr. **CF408973**, nr. top. 1222-1223/2-1224/2, S din CF=1248 mp în proprietatea Municipiului Lugoj, intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota 1/1 și cel de-al doilea având nr. **CF403759**, nr. top. 1222-1223/2-1224/5, S din CF=5455 mp în proprietatea S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. intabulare, drept de proprietate, dobândit prin convenție, cota 1/1, cu drept de suprafață, de uz și de servitute de trecere subterană și de suprafață ENEL DISTRIBUȚIE BANAT S.A..

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

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

## 2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 73/2019

Adresa: jud. Timis, mun. Lugoj, str. Caransebesului, nr. 2A, CF 403759, CF408973

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 SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

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

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

#### **2.1.1. Terenuri agricole din intravilan**

În zona studiată există terenuri având categoria de folosință curți construcții.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile curți construcții din intravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.

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

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

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

Nu este cazul.

#### **2.1.3. Resursele subsolului**

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

#### **2.1.4. Resursele de apă**

Nu este cazul.

#### **2.1.5. Zonele construite protejate**

Nu este cazul.

### **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.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 73/2019

Adresa: jud. Timis, mun. Lugoj, str. Caransebesului, nr. 2A, CF 403759, CF408973

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 SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACESE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

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

#### **2.2.2. Expunerea la riscuri natural**

Nu este cazul.

#### **2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul.

#### **2.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

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

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

#### **2.2.5. Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare.

#### **2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

Funcțiunea propusa prin documentatie este compatibila cu functiunile din vecinatate.

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

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

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

<b>POT max :</b>	50%
<b>CUT max :</b>	0.50

#### **2.2.8. Lucrări de utilitate publică**

Conform planșei A05 "Proprietati asupra terenurilor", cele doua terenuri implicate nu isi vor schimba proprietarul si se vor fi tratate obligatoriu impreuna. Ele vor ramane proprietate privata astfel: CF408973, nr. top. 1222-1223/2-1224/2, S din CF=1248 mp în proprietatea Municipi-ului Lugoj, intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota 1/1 și cel de-al doilea având nr. CF403759, nr. top. 1222-1223/2-1224/5, S din CF=5455 mp în proprietatea S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. intabulare, drept de proprietate, dobândit prin convenție, cota 1/1, cu drept de superficie, de uz și de servitute de trecere subterană și de suprafață ENEL DISTRIBUȚIE BANAT S.A..



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 73/2019

Adresa: jud. Timis, mun. Lugoj, str. Caransebesului, nr. 2A, CF 403759, CF408973

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 SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

### **3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **3.1. Domeniul de aplicare**

Cele doua parcele pentru care s-a întocmit Regulamentul Local de Urbanism sunt situate în intravilanul Mun. Lugoj și au o suprafață totală de 6703 mp, funcțiunea propusa fiind cea de servicii – construire spatii comerciale. Ele nu se unifica dar autorizatia de construire se va emite obligatoriu pe ambele CF-uri.

Nu se admite tratarea separata a acestora.

#### **Zona reglementata va cuprinde urmatoarele functiuni:**

- Spatiu comercial
- Parcaje la sol pentru deservirea spatiilor comerciale, a serviciilor de comerț și a zonei de utilitati necesare spatiilor comerciale
- Spatii verzi
- Constructii pentru echiparea tehnico – edilitara a zonei, subterane sau supraterrane de mici dimensiuni cum ar fi: bazine de retenție, rețele de utilități, amenajari și 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, post trafa, etc.
- Imprejmuiri
- Platforme colectare deseuri menajere
- In zona verde se permite amplasarea de mijloace publicitare necesare, retele de utilitati si constructii pentru utilitati si echiparea tehnico-edilitara a parcelei ce deserveste funcțiunii de spatii comerciale.

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.

#### **3.2. Utilizari permise**

**Construire spatii comerciale, imprejmuire teren, amplasare semnalistica pe fatada si in incinta, totem, amenajare acces.**

- Spatii comerciale/servicii, birouri, spatii administrative, spatii depozitare anexa la cele comerciale in regim individual.
- Parcaje la sol
- Spatii verzi
- Constructii pentru echiparea tehnico – edilitara a zonei, subterane sau supraterrane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele de utilități, amenajari și 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, post trafa etc.
- Imprejmuiri
- Platforme colectare deseuri menajere
- In zona verde se permite amplasarea de mijloace publicitare necesare (panouri publicitare, totemuri, etc) retele de utilitati si constructii pentru utilitati si echiparea tehnico-edilitara a parcelei ce deserveste funcțiunii de spatii comerciale.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 73/2019

Adresa: jud. Timis, mun. Lugoj, str. Caransebesului, nr. 2A, CF 403759, CF408973

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 SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

### 3.3. Utilizari permise cu conditii

- activitati nepoluante fara riscuri tehnologice, fara incomodari datorate utilizarii incintei pentru depozitare deseuri
- happening-uri, expozitii, targuri temporare cu conditia folosirii a maxim 20% din suprafata parcarii
- orice instalatie/constructie se va amplasa cu avizul autoritatilor de resort.

### 3.4. Utilizari interzise

- Activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat
- Locuinte
- 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 de implant:

- latura N cu acces str. Caransebesului : **0.00 m**
- latura E: **min. 2.00 m**
- latura V: **2.00 m / h/2**
- latura S-V: **min. 2.00 m**

#### 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.

Retragerea zonei edificabile de la aliniament este de minim 0,00m față de limita de proprietate pe partea Nordica.

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



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 73/2019

Adresa: jud. Timis, mun. Lugoj, str. Caransebesului, nr. 2A, CF 403759, CF 408973

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 SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACESE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

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

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

Se propune realizarea unui acces pietonal amplasat pe limita de proprietate sud estică.

Cele doua accese existente se pastreaza, acestea au o lățime de 9,00m și se află la o distanță de 71,30m unul față de celălalt, ambele din strada Caransebeșului.

Primul acces se afla la o sitanta de 5.30m fata de limita vestica, iar cel de-al doilea la 29.70m fata de limita estica.

#### **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.

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând limita de implantare conform planșei A03 – “Reglementări urbanistice”, respectiv minim 2.00 m fata de limita Estica si 2.00m sau h/2 fata de limita Vestica.

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

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

Zona edificabila propusa pentru amplasarea cladirii se va amplasa cu o retragere de minim 2 m față de limitele posterioare a parcelei, respective limita Sud-Vestica.

Regimul max de inaltime este de P+1E si nu trebuie să depășească înălțimea de 15,00m la coamă si 10,00m la cornisa de la cota terenului sistematizat pe limita de proprietate.

Pe parcele vor fi asigurate locuri de parcare suficiente care sa deserveasca personalul si clientii spatiilor comerciale propuse, si a zonei de servicii pentru acestea si va fi gandit accesul camioanelor pentru aprovizionare.

Se va respecta numarul minim de parcar impus de lege pentru zonele comerciale, respectiv 1 loc de parcare/40 mp suprafata desfasurata.

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

Zona verde va reprezenta min 5% din suprafata terenului studiat. La nevoie vor fi amplasate retele de utilitati si constructii pentru utilitati si mijloace publicitare in zona verde.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 73/2019

Adresa: jud. Timis, mun. Lugoj, str. Caransebesului, nr. 2A, CF 403759, CF408973

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 SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACESE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

#### **4.1.6. Lucrări de utilitate publică**

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

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

#### **4.2.1. Accese carosabile și pietonale**

Parcelele trebuie să fie accesibile dintr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), iar construcțiile trebuie să respecte caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.

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

Se propune menținerea celor două accese de pe latura Nord-Estică, respectiv str. Caransebesului și a unui acces pietonal pe limita de proprietate sud-estică.

Poziția acceselor carosabile va fi conform Avizului Comisiei de Circulație nr. 52440 din 25.06.2020.

Se propune păstrarea celor două accese auto și pietonale de 9.00m lățime aflate la o distanță de 71.30m unul față de celălalt, ambele din strada Caransebesului.

Primul acces se afla la o distanță de 5.30m față de limita vestică, iar cel de-al doilea la 29.70m față de limita estică.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

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.

Se propune un acces pietonal pe latura **Sud-Estică**, teren privat – Sala Sporturilor Lavinia Miloșevici.

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

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

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord în sistem centralizat la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică. Beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa: apă –canal, energie electrică, telecomunicații.





LEVANT PROJECT

Proiect număr: 73/2019

Adresa: jud. Timis, mun. Lugoj, str. Caransebesului, nr. 2A, CF 403759, CF408973

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 SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACESE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, 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.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează (dacă e cazul).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **Telecomunicații**

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

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

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

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

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

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 73/2019

Adresa: jud. Timis, mun. Lugoj, str. Caransebesului, nr. 2A, CF 403759, CF408973

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 SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

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**

În acest proiect se vor păstra neschimbate loturile initiale, care obligatoriu funcționează doar împreună.

Dacă se dorește schimbarea funcțiunii sau parcelarea ulterioară a loturilor acest lucru se va realiza doar în baza unei noi documentații de PUZ.

#### **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.

**Prin PUZ se propune înălțimea maximă de:**

Înălțime max coama = **15.00m**

Înălțime max cornisa = **10.00m**

**H totem max = 7.00m sau H unipol = 25.00m**

Regimul de înălțime al construcției propuse este de maxim P+M.

Înălțimea maximă la coama a construcției este de 15,00m, iar înălțimea maximă la cornișă 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 clădirea respectivă.

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.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 73/2019

Adresa: jud. Timis, mun. Lugoj, str. Caransebesului, nr. 2A, CF 403759, CF408973

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 SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACESE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

In cazul prezentului regulament, pentru **"Construire spatii comerciale, imprejmuire teren, semnalistica e fatada si in incinta, totem, amenajare acces – conform plansa nr A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE"**

Regim maxim de inaltime:	<b>P+1E</b>
POT max :	<b>50%</b>
CUT max :	<b>0.5</b>

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

##### **4.5.1. Parcaje**

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor va fi conform Avizului de Comisie de Circulație.

Se va respecta numărul minim de parcuri impus de lege pentru zonele comerciale, respectiv 1 loc de parcare/40 mp suprafața desfasurata.

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.

Din calculul locurilor de parcare necesare - un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2.000 mp au rezultat 62 locuri parcare.

Locurile de parcare amenajate pe parcelă pentru construcția propusă sunt 96 locuri parcare.

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

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

Conform Bilanțului Teritorial, au fost asigurate **spații verzi în procentul minim de 5%** din suprafața totală a terenului studiat, conform Anexa 6. – Construcții comerciale-Spații verzi și plantate 2-5% din suprafața totală a terenului, din HG 525/1996 republicată și actualizată în 15.10.2018.

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

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

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

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

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

##### **4.5.3. Împrejmuiuri**

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



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 73/2019

Adresa: jud. Timis, mun. Lugoj, str. Caransebesului, nr. 2A, CF 403759, CF408973

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 SI FATADA, AMPLASARE TOTEM, AMENAJARE ACCESE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE SANTIER

Nu se recomanda la aceasta functiune imprejmuirea terenului spre strada.

Daca se doreste acestea vor fi compuse doar din vegetatie, borduri sau elemente de delimitare, constând din soclu/jardinieră de maxim 0.60m înălțime, și fine elemente din structuri metalice transparente - suport pentru plante cățărătoare, de maxim 1,80m., obligatoriu discontinue.

Imprejmuirile laterale se pot executa din gard opoc sau transparent cu inaltime de max. 1.80m.

#### 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 depozit 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

