

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

P.U.Z. „ Construire supermarket Lidl și amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren proprietate și fațade, amplasare totem/unipol, amenajare accesuri și împrejmuire, racorduri utilități, organizare de șantier”

Amplasament:

Jud Timiș, orașul Sânnicolau-Mare, str. Calea lui Traian nr. 18-20, str. Calea lui Traian nr. 22 Str. Nistor Oprean nr. 11, Nistor Oprean nr.9

DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Acestea au fost stabilite prin planșa „U03 Reglementări urbanistice - Zonificare”

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o baza legală formată din:

- Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatarea acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- Configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local,

după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

1.2. Baza legală elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- R.L.U. aferent UTR 2, P.U.G. al orașului Sânnicolau Mare, aprobat;

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categoriile de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor (spații comerciale) și funcțiunea dominantă din zonă (locuințe individuale regim mic de înălțime) și este prezentată în planșa U03. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din intravilanul orașului Sânnicolau Mare, din județul Timiș.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

Stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată, și anume de zonă comercială, pentru construirea de spații comerciale de tip **SUPERMAGAZIN**, inclusiv **SUPERMARKET LIDL**, amenajare teren și accesuri carosabile, amplasare panouri publicitare, totem și/sau unipol, împrejmuire proprietate, în prima etapă de dezvoltare a zonei. Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă, propunând funcțiuni complementare funcțiilor permise și aprobate în regulamentul aferent PUG Sânnicolau Mare.

Studierea accesurilor și relațiile cu vecinătățile:

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Construcții noi (două etape de dezvoltare):
 - Construcție SUPERMARKET LIDL (etapa I) și
 - Construcții pentru comerț și servicii conexe (etapa II):
 - Regim de înălțime propus P, P+1Etaj retras, maxim P+1E;
 - Sc max. = 9.141,75 mp, Scd max. = 18.283,50mp;
 - Împrejmuire perimetrală parțială;
 - Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate: panouri, totem și/sau unipol având hmax=25,00 m;
- Sistemizarea verticală a terenului;
- Platforme carosabile cu locuri de parcare;
- Drumuri de incintă în zona comercială și accesul autospecialelor de intervenție de min. 7,00m, inclusiv pentru transport marfă;
- Amenajarea accesurilor;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat exterior;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;

Zona studiată are suprafața de **26.045,49 mp**. În zona studiată, terenurile au preponderent categoria de folosință curți construcții pentru locuințe regim mic de înălțime P,P+M, P+1E în intravilan, căi de comunicație (străzi și drumuri), spații verzi publice de aliniament, spații verzi private neamenajate reprezentând grădinile pentru locuințe.

Incinta cu propuneri are suprafața de **10.755,00 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea întru construirea unui SUPERMARKET LIDL, cu amenajările și dotările aferente: amenajare teren și accesuri carosabile, amplasare panouri publicitare, totem și/sau unipol, împrejmuire proprietate, în prima etapă de dezvoltare, respectiv construirea de spații comerciale de tip SUPERMAGAZIN, altele decât LIDL, în a doua etapă de dezvoltare, și, nu în ultimul rând, racordarea la rețelele edilitare existente.

Construcțiile propuse vor avea funcțiunea principală de comerț, fiind admise funcțiuni complementare acestora cu diferite dotări și anexe.

Incinta studiată va cuprinde o singură zonă compactă (Z1) cu funcțiunea principală de comerț care cuprinde mai multe etape de dezvoltare:

ETAPA I DE DEZVOLTARE – Zonă comercială, SUPERMARKET LIDL, cu funcțiunea de spații comerciale, cu funcțiuni admise servicii și spații administrative și amenajări aferente

ETAPA II DE DEZVOLTARE – Zonă comercială dezvoltare ulterioară, construcții cu funcțiunea de spații comerciale, cu funcțiuni admise servicii și spații administrative și amenajări aferente.

În prezent terenurile cu nr. cad. 410304, 410228, 410292, 410328 nu sunt libere de construcții, astfel că va fi necesară demolarea construcțiilor existente în vederea construirii supermarket-ului, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

LIDL ROMÂNIA S.C.S., societate în comandită simplă, în calitate de promitent cumpărător conform antecontract, respectiv în calitate de inițiator ai prezentei solicitări, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea amenajării unei **zone comercială și servicii conexe, pentru construirea unui SUPERMARKET LIDL**, astfel propusă pe parcelele cu C.F. nr. 410304, 410228, 410292, 410328 Sânnicolau Mare.

Funcțiunile propuse se integrează nevoilor în oraș, deoarece aceasta duce lipsă de zone comerciale din categoria supermarket-urilor, respectiv platforme cu spații comerciale cu produse alimentare și nealimentare și nu afectează negativ arealul studiat.

Pentru aceasta se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol, respectând regulile din HGR 525/1996, cu alei carosabile de incintă de minim 6,50m lățime unde au acces doar autovehicule clienți și de min. 7,50 m lățime în zona de acces și circulație transport marfă.

Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile HGR 525/1996 pentru aprobarea RGU Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare – minim 5% din suprafața terenului.

Perimetral parcării, în zonele prevăzute ca spații verzi, se vor planta copaci / arbori cu scopul de a asigura zone umbrite, care să contrabalanseze efectul de încălzire al atmosferei provocat de suprafețele asfaltate întinse.

În zona studiată prin P.U.Z. se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- Căi de comunicație rutieră: strada Calea lui Traian, strada Nistor Oprean.
- Zonă de locuințe individuale, cu destinația de curți construcții în intravilan.
- Terenuri spații verzi amenajate pe domeniul public reprezentând aliniamente de copaci.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile;
- Reglementări Urbanistice;
- În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție;
- În zonă nu există imobile cu potențial balnear sau turistic.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice;
- Se vor respecta condițiile impuse prin avizele în curs de obținere.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

2.3.2. Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumurilor publice se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- Conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau alte instalații ori construcții de acest gen.

Utilizări premise:

- Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

Utilizări permise cu condiții:

- Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea accesurilor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Utilizări interzise:

- Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

2.3.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

2.3.4. Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

2.3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

2.3.6. Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

2.3.7. Amplasarea față de aliniament

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejuriri, etc.)

Conform planșe anexă – „U03—Reglementări urbanistice”, incinta studiată va cuprinde o singură zonă compactă (Z1) cu funcțiunea principală de comerț care este compusă din mai multe etape de dezvoltare:

ETAPA I DE DEZVOLTARE – Zonă comercială, SUPERMARKET LIDL, cu funcțiunea de spații comerciale, cu funcțiuni admise servicii și spații administrative și amenajări aferente

ETAPA II DE DEZVOLTARE— Zonă comercială dezvoltare ulterioară, construcții cu funcțiunea de spații comerciale, cu funcțiuni admise servicii și spații administrative și amenajări aferente

Unități functionale:

Isco – Instituții, servicii și comerț;

Sp – Spații verzi și plantate;

C – Căi de comunicație;

P – Parcaje;

Te-Zona tehnico edilitara

Retragerile minime pentru zona Z1 este:

- Față de limitele de proprietate laterale (nord și sud), se va realiza o retragere de minim 2,00 m dar nu mai puțin decât jumătate din înălțimea construcțiilor.

- Față de limitele de proprietate spre străzile Calea lui Traian, Nistor Oprean (est și vest), respectiv de pe care se realizează cele două accese, se propune păstrarea aliniamentului stradal, retragerea față de limite fiind 0,00 m.

2.3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform codului Civil, păstrarea distanței de minim 2,00m între fațadele cu ferestre de vedere sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate;
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale pentru situații de urgență;
- Distanța minimă între construcțiile individuale de pe aceeași parcelă să fie minim egală cu înălțimii construcției celei mai înalte;
- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate), precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole – copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua față nu este posibil, se va asigura trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățime minim 1,50m și înălțime minim 2,00m;
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele tehnice în curs de obținere.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, în conformitate cu destinația construcției.

Elementele geometrice ale străzilor:

În plan

În conformitate cu reglementările privind asigurarea accesurilor, accesul la terenul studiat se va realiza atât de pe latura de vest, din strada Calea lui Traian, cât și de pe latura de est din strada Nistor Oprean.

Accesurile dinspre și înspre incintă, prin care se accede în zona de parcare clienți, vor fi amenajate la nivel cu raza de racordare la nivelul bordurii de minim 9 m.

În profil longitudinal

Linia roșie se va proiecta astfel încât să se urmărească configurația actuală pentru ca apele pluviale să fie conduse spre guri de scurgere propuse, parte din rețea de canalizare pluvială în incintă, respectiv să se asigure o grosime minimă pentru îmbrăcămintea bituminoasă conform calculului de dimensionare, respectiv volumele de umplutură/săpătură să fie cât mai mici. Pasul de proiectare va fi de minim 100 m iar racordările verticale vor fi cu arce de cerc cu raze având valori cuprinse între 2000...10000 m atunci când modulul diferenței algebrice a declivităților "m" are valori peste 0,5%.

În profil transversal

Din punct de vedere al elementelor geometrice în profil transversal ca și drum de incintă, cu următoarele caracteristici:

- lățime parte carosabilă: 4,50 / 7,00 / 9,00 m;
- benzi de circulație curente: 4,50/ 2 x 3,50 /2;
- pantă transversală parte carosabilă: cca. 2,50%;
- trotuare: 1,00/2 x 1,00 m;
- pantă transversală trotuare cca. 2,00%;

Structura rutieră

Structura rutieră adoptată va fi dimensionată pentru o perioadă de perspectivă de 10 ani, pentru un trafic de 2,50 m.o.s. cu luarea în considerare a caracteristicilor terenului de fundare.

Încadrarea părții carosabile se va realiza cu borduri prefabricate din beton de ciment montate denivelat pe o fundație din beton de ciment. Trotuarele se vor încadra cu borduri prefabricate din beton de ciment. Materialele și utilajele de execuție a lucrărilor vor fi cele agrementate conform normelor tehnice.

Siguranța circulației

Pentru siguranța circulației se va prevedea realizarea unei semnalizări rutiere verticale, cu montarea de indicatoare de circulație atât în intersecții cât și în afara intersecțiilor pentru presemnalizarea acestora conform SR 1848-1/2004, marcaje orizontale conform SR 1848-7/2004.

Parcaje

Se vor amenaja parcaje la sol în funcție de destinația construcției.

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol, respectând regulile din HGR525 / 1996. Număr minim locuri de parcare pentru construcții cu spații comerciale: un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp, respectiv un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp, la care se adaugă locuri de parcare pentru personal și zone de staționare pentru aprovizionare.

În conformitate cu prevederile Legii 448 / 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, în spațiile de parcare de pe lângă clădirile de utilitate publică, vor fi adaptate, rezervate și semnalizate prin semn internațional cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri.

În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, în cazul clădirilor nerezidențiale noi sau supuse unor lucrări de renovare majoră, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/propietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute.

Utilizări permise:

- Construcțiile ale căror accesuri carosabile (directe sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Utilizări permise cu condiții:

- Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accesuri ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

Utilizări interzise:

- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesurile carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, de minim 6,50m lățime unde au acces doar autovehicule clienți și de 7,50 m lățime în zona de acces transport marfă.

Platforme de depozitare și accesuri mașini de utilaje separat de alei carosabile destinate consumatorilor.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

Rețelele tehnico-edilitare vor fi realizate înaintea accesurilor propuse în zonă.

2.5.1. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Soluțiile de echipare în sistem individual care respecta normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

2.5.1.1. Alimentarea cu apă potabilă

Se va realiza prin racordare la rețeaua existentă din zonă, dacă nu este posibil se va realiza din surse locale prin forare. Reglementările privind posibilitățile de racordare la rețeaua existentă în zona studiată se vor concretiza în urma obținerii avizelor de amplasament și a altor documentații eliberate de Aquatim SA.

2.5.1.2. Canalizare menajeră

Toate apele uzate menajere îngropate în pământ se vor colecta prin conducte pentru exterior și prin cămine de canalizare menajeră se vor deversa în rețeaua existentă din zona studiată. Reglementările privind posibilitățile de racordare la rețeaua existentă în zona studiată se vor

concretiza în urma obținerii avizelor de amplasament și a altor documentații eliberate de Compania de Apă AQUATIM. Dacă nu este posibil se vor realiza bazine vidanjabile în incinta studiată.

2.5.1.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații, colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirile din incinta studiată.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți, apele pluviale pot fi evacuate în următoarele variante:

- restituție în sol direct prin dirijarea acestora către zonele verzi în cazul apelor pluviale considerate convențional curate;
- restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final să fie restituite în sol prin puțuri absorbante;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale existent în zonă.

Apele de pe platformele carosabile din incintă vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi– după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal existent sau în canalul de desecare după caz.

Apele pluviale de pe clădirile din incintă sunt considerate convențional curate, acestea putând fi evacuate în zone verzi.

Montarea conductelor de canalizare pluvială din incintă se va face la o distanță de cel puțin 3,00m față de fundațiile clădirilor propuse.

Evacuarea apelor pluviale din incintă, în canalul pluvial stradal existent se va face în baza avizului de racordare stabilită de administratorul rețelei pluviale din zonă.

2.5.1.4. Alimentarea cu gaze naturale și termoficare

În zona studiată există conducte de alimentare cu gaze naturale iar pentru alimentarea cu gaze naturale a noilor obiective propuse a se construi, se va realiza prin racordare la rețeaua existentă în zonă, dacă va fi cazul. Reglementările privind posibilitățile de racordare la rețeaua existentă în zona studiată se vor concretiza în urma obținerii avizelor de amplasament și a altor documentații eliberate de DelGAZ Grid S.A..

2.5.1.5. Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în incinta studiată, care se va realiza prin racordare la rețeaua existentă din zonă, este necesară amplasarea cel puțin a unui post de transformare în anvelopă și alimentarea acestuia din linia de medie tensiune existentă din zonă. Reglementările privind posibilitățile de racordare la rețeaua existentă în zona studiată se vor concretiza în urma obținerii avizelor de amplasament și a altor documentații eliberate de E-Distribuție Banat .

2.5.2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a localității. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor

2.6.1. Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 6 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

Nu se dorește realizarea de parcele distincte pentru construire în zona comercială.

Incinta studiată va cuprinde o singura zona compacta (Z1) cu funcțiunea principală de comerț care cuprinde mai multe etape de dezvoltare:

ETAPA I DE DEZVOLTARE – Zonă comercială, SUPERMARKET LIDL, cu funcțiunea de spații comerciale, cu funcțiuni admise servicii și spații administrative și amenajări aferente

ETAPA II DE DEZVOLTARE– Zonă comercială dezvoltare ulterioară, construcții cu funcțiunea de spații comerciale, cu funcțiuni admise servicii și spații administrative și amenajări aferente.

2.6.2. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor și a elementelor vertical de pe teren (echipamente tehnico-edilitare, stâlpi de iluminat, signalistică și publicitate) se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, dar nu vor depăși 25,00 m de la CTS.

Regimul de înălțime:

- Z1 – Zonă comercială, SUPERMARKET LIDL, cu funcțiunea de spații comerciale, cu funcțiuni admise servicii și spații administrative –regim de înălțime maxim P+1Etaj
- H_{max} elemente publicitare = 25,00m
- Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de :
 - Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent
 - Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban
 - Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare

În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și/sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, după caz, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare.

Vor fi prevăzute spații pentru depozitarea pubelelor pentru gunoi, fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor, fie integrate în curți tehnico-edilitare.

2.6.3. Procentul de ocupare al terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția, astfel:

Indici urbanistici propuși în zona comercială (Z1):

P.O.T. max propus = 85,00 %

(respectând prevederile anexei nr. 2 la RGU, aprobat prin HGR 525 / 1996, referitor la PROCENTUL de ocupare a terenurilor în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția)

C.U.T. max propus = 1,7

Sc maxim = 9.141,75 mp

Scd maxim = 18.283,50 mp

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limitele de construibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa de „U03-Reglementări urbanistice”, limite care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în prezentul P.U.Z..

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

2.7.1. Spații verzi

Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, echipamentele și rețelele tehnico-edilitare existente și propuse, împrejurimile sau platformele carosabile și trotuare, sub aspectul stabilității, și vor respecta prevederile noului Cod Civil, privind atingerea proprietăților învecinate.

Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile HGR 525/1996 pentru aprobarea RGU. Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare – minim 5% din suprafața terenului.

Perimetral parcării, în zonele prevăzute ca spații verzi, se vor planta copaci / arbori cu scopul de a asigura zone umbrite, care să contrabalanseze efectul de încălzire al atmosferei provocat de suprafețele asfaltate întinse.

Aferent Z1 se impune procent minim spații verzi : vor fi prevăzute spații verzi și plantate, corespunzător zonelor comerciale, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare – minim 5% din suprafața incintei reglementate;

2.7.2. Împrejurimi

Împrejurimile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 2,00m și soclul, cu înălțimea de 0,60m.

Se recomandă ca împrejurimile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte

Toate tipurile de împrejurimi pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Subzone, Unități și subunități funcționale conform U03 – Reglementări urbanistice & U06 – Sugestii de mobilare

Z1 – Zonă comercială, SUPERMARKET LIDL, cu funcțiunea de spații comerciale, cu funcțiuni admise servicii și spații administrative și amenajări aferente

Unități / subunități funcționale:

Isco – Instituții, servicii și comerț;

Sp – Spații verzi și plantate;

C – Căi de comunicație;

P – Parcaje;

Te-zona tehnico edilitară

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU INSTITUTII, SERVICII SI COMERT Isco

Aceasta este destinată construirii de spații comerciale de tip supermarket, cu dotări și amenajări aferente specifice funcțiunii. Se propune o înălțime maximă a construcțiilor, a elementelor publicitare și a stâlpilor de iluminat din incintă de maxim 25,00 m față de CTS.

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE Sp

Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile HGR 525/1996 pentru aprobarea RGU. Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare – minim 5% din suprafața terenului zonă comercială

Perimetral parcării, în zonele prevăzute ca spații verzi, se vor planta copaci / arbori cu scopul de a asigura zone umbrite, care să contrabalanseze efectul de încălzire al atmosferei provocat de suprafețele asfaltate întinse.

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU CĂI DE COMUNICATIE C

Se prevăd alei carosabile de incintă de minim 7,50 m lățime unde au acces atât autovehicule pentru clienți cât și cele pentru transport marfă, în zona comercială

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU PARCAJE P

Se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol, respectând regulile din HGR 525 / 1996, în funcție de destinația clădirilor.

Număr minim locuri de parcare pentru construcții cu spații comerciale:

- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp,
- respectiv un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp, la care se adaugă locuri de parcare pentru personal și zone de staționare pentru aprovizionare.

1. Generalități Z1 - Isco

- **Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei** este de spații comerciale și prestări servicii conexe.
- **Art. 2. Funcțiuni complementare admise zonei** sunt administrative, dotări, spații verzi amenajate, agrement, accesuri carosabile, pietonale, parcaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

2. Utilizare funcțională Z1 - Isco

- **Art. 3. Utilizări permise**

Clădiri destinate funcțiunilor de comerț, prestări servicii și sediilor administrative, construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală, amenajări de spații verzi și de agrement, pentru recreere și protecție, dotări pentru funcționarea zonei.

Sunt admise, complementar spațiilor comerciale, următoarele utilizări:

- a. sedii ale unor firme și companii, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;*
- b. servicii sociale, colective și personale;*
- c. sedii ale unor organizații politice, profesionale, non-profit etc.;*
- d. spații pentru activități manufacturiere;*
- e. spații pentru profesii liberale;*

- **Art. 4. Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

- **Art. 5. Interdicții temporare**

Nu este cazul.

- **Art. 6. Interdicții definitive**

Construcții industriale poluante sau nepoluante.
Depozite de deșeurii.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor Z1 – Isco

- **Art. 7. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea execuției construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic). Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației nr. 119/2014.

Amplasarea față de drumurile publice:

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare.
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Amplasarea față de aliniament:

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmuiri etc.) Retragera construcțiilor față de aliniament se face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția zgomotului și nocivităților).

Față de limita de proprietate estică și vestică, strada Calea lui Traian și Nistor Oprean, respectiv de pe care se realizează cele două accese, se propune păstrarea aliniamentului stradal, retragerea față de limite fiind 0,00 m.

Amplasarea în interiorul parcelei:

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei va respecta retragerile minime obligatorii față de limitele incintei și vecinătăți precum și distanța minimă între construcțiile individuale de pe aceeași parcelă să fie minim egală cu înălțimea celei mai înalte construcții;

Amplasarea față de vecinătăți:

Se vor respecta următoarele condiții de amplasare:

Retragerea față de limita lateral sudică și nordică a incintei studiate se va respecta o retragere de minim 2,00 m, dar nu mai puțin decât jumătate din înălțimea construcțiilor.

- **Art. 8. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii**

Accesuri carosabile și pietonale:

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesul la incinta studiată se va face din racordul carosabil dinspre strada Calea lui Traian respectiv strada Nistor Oprean, care vor permite inclusiv accesul autospecialelor de intervenție.

Se propune realizarea a două accese directe, intrare-ieșire, în dreptul parcelelor cu nr. cad.410292 respectiv 410328.

În incinta obiectivului se vor realiza: platforme și trotuare perimetral clădirilor. Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct din str. Calea lui Traian respectiv Nistor Oprean, precum și accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă.

În incinta vor fi amenajate locuri de parcare pentru autoturismele clienților, persoanelor cu dizabilități, grupurilor „părintele și copilul”, personalului și, nu în ultimul rând, pentru aprovizionare.

- lățime parte carosabilă: 4,50 / 6,50 / 9,00 m;
- benzi de circulație curente: 4,50 / 2 x 4,50 / 2 x 3,25m;
- pantă transversală parte carosabilă: 2,50%;
- trotuare: 1,00/2 x 1,00 m;
- pantă transversală trotuare 2,00%;

Ținând cont de proiectarea elementelor geometrice în plan, circulația în zona comercială se va face pentru o viteză de proiectare de 5 km/h. Accesul principal în zona comercială va fi amenajat la nivel cu raza de racordare la nivelul bordurii de minim 9 m.

- **Art. 9. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente:

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să se asigure posibilitatea racordării tuturor obiectivelor deservite la rețelele publice de echipare edilitară, după caz: electricitate, alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, telecomunicații, agent termic, gaz. Lucrările de drumuri se vor executa, de preferință, după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare, nefiind recomandate desfacerile ulterioare ale carosabilului. Execuția drumurilor se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații.

Realizarea de rețele edilitare:

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Soluțiile de echipare în sistem individual care respectă normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz. Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice vor fi suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

Rețelele de alimentare cu apă, de canalizare menajeră, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică orașului Sânnicolau Mare.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică. Lucrările de racordare și bancare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

- **Art. 10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor - conform cap. II, pct. 6 din prezentul R.L.U.**

- **Art. 11. Înălțimea construcțiilor, regimul maxim de înălțime propus**

Pentru zona identificabilă regimul maxim de înălțime propus este de P+1Etaj. La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legale de asigurare a 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.

Înălțimea maximă a construcțiilor, a elementelor publicitare și a stâlpilor de iluminat din incintă de maxim 25,00 m față de CTS (cota terenului sistematizat).

- **Art. 12. Aspectul exterior al construcțiilor**

Clădirile vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc. Fațadele posterioare și, în cazul existenței lor, cele laterale, vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și/sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, după caz, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare. Vor fi prevăzute spații pentru depozitarea pubelelor pentru gunoi și a cutiilor pentru branșamente, integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

- **Art. 13. Procentul de ocupare al terenului (P.O.T). maxim admis** pentru această zonă este de **85,00%**.

- **Art. 14. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurire**

Parcaje:

Se vor asigura spații de parcare și garare, în funcție de destinația construcțiilor și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, în garaje sau pe platforme, în interiorul parcelei. Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Număr minim locuri de parcare pentru construcții cu spații comerciale: un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp, respectiv un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp, la care se adaugă locuri de parcare pentru personal și zone de staționare pentru aprovizionare.

Conform OMS nr. 119 / 2014, actualizat prin OMS 994 / 2018, spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respective vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Spații verzi și plantate:

Va fi asigurat necesarul de spații verzi și plantate, în funcție de destinație și capacitate, precum și de reconstrucție ecologică după încheierea lucrărilor de construcție.

Acestea vor respecta un procent de minim 5% din suprafața parcelei și vor cuprinde exclusive vegetație joasă, medie și înaltă.

În zona verde de aliniament sunt permise amplasarea de elemente publicitare, amenajări pentru acces auto și pietonale, post de transformare, echipamente tehnico-edilitare.

Sunt permise amplasarea de elemente publicitare în zona verde amenajată în incintă.

Împrejmuiri:

Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 2,00m și soclu, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m.

Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

Împrejmuirea la front va cuprinde un acces carosabil și unul pietonal.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

S-a stabilit o singură Unitate Teritorială de Referință pe zona funcțională, denumită U.T.R.2, subzona LMa- zonă de locuințe cu regim mic de înălțime care după aprobarea prezentului P.U.Z. face parte integrantă din U.T.R. 2 a P.U.G.-ului aprobat.

Întocmit
arh. stag. Roxana-Adina MANOLE

Verificat – Specialist R.U.R.
arh. Gheorghe SECULICI
R.U.R. – DE