

**CAPITOLUL IV - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ****1.1. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARII**

Denumirea proiectului:	PUZ LOCUINTE SI SERVICII		
Amplasament:	Timisoara		
Beneficiar	S.C. OGLINDA S.A.	CF: 427738, nr topo 9945	2387mp
Proiectant general:	PUICĂ RADU - Birou Individual de Arhitectura		
Numar proiect:	40 / 2017		
Faza de proiectare:	PUZ		
Data:	mai 2019		

METODOLOGIA CE A STAT LA BAZA DOCUMENTATIEI

Documentatia este intocmita conform ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ord. 176/2000 al MLPAT, L 350/2001 actualizata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, OG 233/2016 privind normele metodologice de aplicare a L 350/2001, L 453/2001 pentru modificarea si completarea L 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, RGU aprobat prin HG 525/1996, Ghid pt RLU GM-007-2000 aprobat prin ordinul MPLAT nr 21/N/2000, Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei, L 18/1991 a fondului funciar republicata, L 69/1991 a administratiei publice locale republicata, L 7/1996 a cadastrului imobiliar, L 10/1995 privin calitatea in constructii, L 137/1995 privind protectia mediului, L 82/1998 pt aprobarea OG nr 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, L 107/1996 a apelor, L 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, L 219/1998 privind regimul concesiunii, L 5/2000 privind zonele protejate, HGR nr 525/1996 modificat pentru aprobarea RGU, Codul Civil, PUG Timisoara, Certificatul de Urbanism nr. 2265 din 23.05.2017 prelungit si Avizului de Oportunitate nr. 50 din 14.12.20017 emise de Primaria Municipiului Timisoara.

4.1. GENERALITATI**Art. 1. Funcțiunea dominantă – locuinte si servicii**

Numărul de unități locative si de servicii se va stabili cu respectarea legii locuintei, asigurarea locurilor de parcare in incinta conform normelor in vigoare si respectarea parametrilor urbanistici POT si CUT stabiliți prin documentația de fata

4.2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Terenul care face obiectul Planului Urbanistic Zonal se afla in intravilanul municipiului Timisoara. Se propune:

Zona de locuinte si servicii

Zona destinata locuintelor colective si serviciilor in regim de inaltime max P+2E+M/Er

Zona de implantare a cladirilor se va imparti in 2 zone cu regim de inaltime diferit

Art. 3. Utilizari permise:**Locuinte, servicii si comert**

- cladiri de locuit cu parter comercial sau care la parter sa adaposteasca sedii de firma, servicii sau alta destinatie
- cladiri administrative/ birouri
- servicii
- reprezentante firme
- sedii financiar bancare
- constructii comerciale
- comert alimentar si nealimentar
- unitati de comert cu amanuntul, baruri si restaurante
- parcare subterane, terane si supraterane
- imprejmui
- platforme colectare deseuri menajere
-



Funcțiunile comerciale și de servicii vor respecta următoarele condiții:

- să nu genereze transport greu
- să aibă posibilitatea de a asigura staționarea vehiculelor în parcela proprie
- să fie activități nepoluante fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitarea de deseuri

Art. 4. Utilizări permise cu condiționari:

- localurile care comercializează băuturi alcoolice, sunt permise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100m față de serviciile publice (policlinici, grădinițe, școli, etc.) și față de biserici;

Art. 5. Interdicții definitive de construire:

Se interzic:

- activități de producție industrială, depozite engross,
- activități de creștere a animalelor
- baze de transport tehnologic, platforme de spălare auto,
- depozit de combustibil

4.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 6. Orientarea față de punctele cardinale:

- amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată minimă de o oră și 30 minute la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit, conform OMS 119/2014;

Se vor avea în vedere prevederile normelor sanitare și tehnice, pentru îndeplinire următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aportul termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii.

Art. 7. Amplasarea față de aliniament:

- amplasarea construcțiilor la stradă se va face păstrând aliniamentul stradal existent;

Art. 8. Amplasarea față de limitele laterale:

- pe latura de V - clădirile se vor amplasa pe calcan
- pe latura de E: - în zona 1 clădirile se vor retrage față de limita de proprietate cu o distanță de 3,5 m și vor avea fațade secundare spre biserică vecină, fiind interzisă amplasarea de balcoane și ferestre ale încăperilor principale (dormitor, camera de zi). Dacă înălțimea clădirii la cornișă depășește 7m, etajele superioare se vor retrage cu jumătate din înălțimea la cornișă

- în zona 2 clădirile se vor retrage față de limita de proprietate cu o distanță de 3,5 m spre biserică vecină, și se vor amplasa pe limita de proprietate spre parcelă CF 419018

Dacă se amplasează clădiri pe limita de proprietate, la documentația pentru autorizația de construcție va fi necesar acordul vecinilor direct afectați, conform Codului civil român și Legea nr. 50/1991

Art. 9. Amplasarea față de limitele posterioare ale parcelei:

- pe latura de S - clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate.

Dacă se amplasează clădiri pe limita de proprietate, la documentația pentru autorizația de construcție va fi necesar acordul vecinilor direct afectați, conform Codului civil român și Legea nr. 50/1991

4.4. ASIGURAREA ACCESELOR

Art. 11. Accese carosabile:

- pe latura de N

Art. 12. Accese pietonale:

- pe latura de N

Art. 13. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

- se va întocmi o documentație ce va fi supusă avizării Comisiei de Circulație și a Poliției Rutiere.

4.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Art. 14. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente:

- construcțiile noi se vor racorda la rețelele existente de apă, canalizare, gaz și de energie electrică

Art. 15. Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

- nu e cazul

Art. 16. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:



- rețelele de apă, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică
- rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea operatorului

Art. 17. Alimentare cu apă-canal: clădirile noi se vor bransa la rețeaua existentă

Art. 18. Alimentare cu caldura: clădirile noi se vor bransa la rețeaua existentă

Art. 19. Rețea gaze naturale: clădirile noi se vor bransa la rețeaua existentă

Art. 20. Alimentarea cu energie electrică: clădirile noi se vor bransa la rețeaua existentă

Art. 21. Telefonie: clădirile noi se vor bransa la rețeaua existentă

Art. 22. Rețea TVC: clădirile noi se vor bransa la rețeaua existentă

4.6. REGULI CU PRIVIRE LA ÎNĂLȚIMEA ȘI ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

Art. 23. Înălțimea construcțiilor:

- se vor respecta normativele legate de asigurarea însoțirii construcțiilor (conform Ordin nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate din punct de vedere al însoțirii acestora;

- regimul de înălțime maxim admis este de patru nivele supraterane S+P+2E+M/Er

- înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m

- înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

Zona de implantare a clădirilor se va împărți în 2 zone cu regim de înălțime diferit:

Zona 1 va avea - un regim maxim de înălțime: S+P+2+M,

- înălțimea maximă: - la cornișa de 10m

- la coama 15m

Zona 2 va avea - un regim maxim de înălțime: S+P+2+M/Er,

- înălțimea maximă: - la cornișa de 10m

- la coama 15m

Art. 24. Aspectul exterior:

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;

- autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;

- fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;

- lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor; instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;

- instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade; ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase față de fațadele principale;

- culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi culori calde sau pastel cu accente;

4.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI:

Art. 25. Parcaje, garaje și anexe:

- autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în interiorul parcelei private și nu pe domeniul public;

- suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare;

- în cazul garajelor cu pardoseală sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

- în cazul locuințelor colective se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare apartament în parte, iar la suma totală se adaugă 15%, în interiorul parcelei, suprateran sau la subsol

Art. 26. Spații verzi și plantate:

- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare;



- conform PUG Timisoara, vor fi prevazute plantatii ornamentale si spatii verzi compacte de minim 25% din suprafata terenului;
- se vor mentine spatiile verzi plantate de aliniament, de-a lungul strazilor.
- se vor asigura locuri de joaca pentru copii

Art. 27. Imprejmuire:

- spre frontul strazilor si la aliniamentele de vecinatate pana la frontul casei in interioare vor realiza imprejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stalpi metalici sau plase de sarma; inaltimea acestor imprejmuiri va fi de maxim 1,80m, cu soclu plin de 0,30m pana la 0,60m si vor putea fi dublate de un gard viu la interior.
- se interzice executarea imprejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

4.8. INDICI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:**Art. 28. POT maxim = 50%****Art. 29. CUT maxim suprateran = 2**

Intocmit:
Arh. Radu Puica
Arh. Alideia Catinca Suci