

**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 privind 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+3E+Er

Zona de implantare a cladirilor se va imparti in 3 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:

- sa nu genereze transport greu
- sa aibe posibilitatea de a asigura stationarea vehiculelor in parcela proprie
- sa fie activitati nepoluante fara riscuri tehnologice, fara incomodari datorate utilizarii incintei pentru depozitarea de deseuri

Art. 4. Utilizari permise cu conditionari:

- localurile care comercializeaza bauturi alcoolice, sunt permise cu conditia de a fi amplasate la o distanta mai mare de 100m fata de serviciile publice (policlinici, gradinite, scoli, etc.) si fata de biserici;

Art. 5. Interdictii definitive de construire:

Se interzic:

- activitati de productie industrială, depozite engross,
- activitati de crestere a animalelor
- baze de transport tehnologic, platforme de spalare auto,
- depozit de combustibil

4.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 6. Orientarea fata de punctele cardinale:

- amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata minima de o ora si 30 minute la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit, conform OMS 119/2014;

Se vor avea in vedere prevederile normelor sanitare si tehnice, pentru indeplinire urmatoarelor cerinte:

- asigurarea insoririi(inclusiv aportul termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceperii vizuale a mediului
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii.

Art. 7. Amplasarea fata de aliniament:

- amplasarea constructiilor la strada se va face pastrand aliniamentul stradal existent;

Art. 8. Amplasarea fata de limitele laterale:

- pe latura de V - cladirile se vor amplasa pe calcan
- pe latura de E:

- **zona 1** cladirile se vor retrage fata de limita de proprietate cu o distanta de 3,5 m si vor avea fatade secundare spre biserica vecina, fiind interzisa amplasarea de balcoane si ferestre ale incaperilor principale (dormitor, camera de zi). Daca inaltimea cladirii la cornisa depaseste 7m, etajele superioare se vor retrage cu jumatate din inaltimea la cornisa

- **zona 2** cladirile se vor retrage fata de limita de proprietate cu o distanta de 3,5 m spre biserica vecina, si se vor amplasa pe limita de proprietate spre parcela CF 437586

- **zona 3** cladirile se vor retrage fata de limita de proprietate cu o distanta de 14,5 m spre parcela CF 419018, si se vor amplasa pe limita de proprietate spre parcela CF 438473 si CF 417007 si partial CF 419018

Unde se amplaseaza cladiri pe limita de proprietate, la documentatia pentru autorizatia de constructie va fi necesar acordul vecinilor direct afectati, conform Codului civil roman si Legea nr. 50/1991

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

- pe latura de S - cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate spre parcela CF 417007.

Unde se amplaseaza cladiri pe limita de proprietate, la documentatia pentru autorizatia de constructie va fi necesar acordul vecinilor direct afectati, conform Codului civil roman si 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. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

- se va intocmi o documentatie ce va fi supusa avizarii Comisiei de Circulatie si a Politiei Rutiere.



4.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

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

- constructiile noi se vor racorda la retelele existente de apa, canalizare, gaz si de energie electrica

Art. 15. Realizarea de retele tehnico-edilitare:

- nu e cazul

Art. 16. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

- retelele de apa, canalizare si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica
- retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietatea operatorului

Art. 17. Alimentare cu apa-canal: cladirile noi se vor bransa la retea existenta

Art. 18. Alimentare cu caldura: cladirile noi se vor bransa la retea existenta

Art. 19. Retea gaze naturale: cladirile noi se vor bransa la retea existenta

Art. 20. Alimentarea cu energie electrica: cladirile noi se vor bransa la retea existenta

Art. 21. Telefonie: cladirile noi se vor bransa la retea existenta

Art. 22. Retea TVC: cladirile noi se vor bransa la retea existenta

4.6. REGULI CU PRIVIRE LA INALTIMEA SI ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR:

Art. 23. Inaltimea constructiilor:

-se vor respecta normativele legate de asigurarea insoririi constructiilor (conform Ordin nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor invecinate din punct de vedere al insoririi acestora;

- regimul de înălțime maxim admis este de **cinci nivele supraterane S+P+3E+Er**

-înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m

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

Zona de implantare a cladirilor se va imparti in 4 zone cu regim de inaltime diferit:

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

- inaltimea maxima: - la cornisa - 10m

- la coama - 15m

Zona 2 va avea - un regim maxim de inaltime: S+P+3+Er, acoperis tip terasa

- inaltimea maxima: - la cornisa - 12m

- la cornisa etajului retras - 15m

Zona 3 va avea - un regim maxim de inaltime: S+P+2+Er, acoperis tip terasa

- inaltimea maxima: - la cornisa - 9m

- la cornisa etajului retras - 12m

Art. 24. Aspectul exterior:

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;

- autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa;

- fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea;

- lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejurimilor; instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare;

- instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatade; ele pot fi montate pe acoperisuri numai pe versantul interior si retrase fata de fatade principale;

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

**4.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI:****Art. 25. Parcaje, garaje si anexe:**

- autorizarea executarii lucrarilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in interiorul parcelei private si nu pe domeniul public;
- suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare;
- in cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va incepe dupa limita proprietatii.
- in cazul locuintelor colective se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare apartament în parte, iar la suma totală se adaugă 15%, in interiorul parcelei, suprateran sau la subsol

Art. 26. Spatii verzi si plantate:

- autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform normativelor in 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 = 2,35**

Intocmit:

**Arh. Radu PuicaArh.
Arh. Alideia Catinca Suciu**