

CAPITOLUL IV - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARI

Denumirea proiectului:	Locuinte individuale si colective cu functiuni complementare
Amplasament:	jud. TIMIS, Timisoara, intravilan, 404505, 4044405, 12.704mp
Beneficiari	SC ITALIAN HOUSE SRL
Proiectant general:	SC STEREOTOMIC STUDIO SRL
Numar proiect:	12 / 2019
Faza de proiectare:	Studiu de oportunitate
Data:	IANUARIE 2020

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 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, 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 apeelor, 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, HCJ Timis 87/14.12.2004 pentru aprobarea reglementarilor urbanistice si indicatorilor teritorialii obligatorii privind dezvoltarile urbane din extravilanul oraselor si comunelor din judetul Timis, HCJ Timis 115/27.11.2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis, PATJ Timis actualizat, Codul Civil, PUG Timisoara si a certificatul de urbanism nr. 120 din 27.01.2020 emis de Primaria Municipiului Timisoara.

4.1. GENERALITATI

Art. 1. Functiunea dominanta – locuinte si servicii, zona fiind compusa din locuinte individuale, locuinte colective mici si servicii.

Art. 2. Servicii – institutii si servicii, spatii verzi amenajate, locuri de joaca pt. copii, accese carosabile, pietonale, pentru ciclisti, parcaje, garaje, retele tehnice – edilitare si constructii aferente.

4.2. UTILIZARE FUNCTIONALA

Conform P.U.G. AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA aprobat prin HCL nr.157/2002, prelungit prin HCL 107/2014 și HCL 131/2017, în vigoare, terenul studiat se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale în intravilan, în UTR 7 avand ca functiune: zona pentru locuinte si functiuni complementare.

Zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal se afla in intravilanul municipiului Timisoara si va avea urmatoarea functiune:

Zona de locuinte si servicii:

- subzona individuale/ duplexuri/ cuplate in regim de inaltime S+P+2E+M
- subzona locuinte colective mici (max 6 unitati locative) si servicii in regim de inaltime S+P+2E+Er/M
- zona pentru spatii verzi amenajate
- Zona cai de comunicare rutiera

Art. 3. Utilizari permise:

1. Subzona locuinte individuale/ duplexuri/ cuplate

subzona locuinte individuale sau duplexuri (max 2 unitati locative), destinata constructiilor izolate, cuplate sau insiruite in regim de inaltime P+2E+M

- locuinte individuale izolate sau cuplate cu caracter semi-urban
- duplexuri (maxim 2 unitati locative)
- locuinte insiruite
- conversia locuintelor in alte functiuni compatibile cu zona de locuit
- spatii verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, spatii stationare auto, parcare in incinta
- echipamente tehnico-edilitare necesare zonei
- platforme colectare deseuri menajere

2. Subzona locuinte colective mici (max 6 unitati locative) si servicii

- cladiri de locuit cu parter comercial sau care la parter sa adapteasca sedii de firma, servicii sau alta destinatie
- cladiri administrative/ birouri
- servicii
- reprezentante firme
- sedii financiar bancare
- spatii comerciale de mici dimensiuni
- comert alimentar si nealimentar
- unitati de comert cu amanuntul, baruri si restaurante de capacitate mica (max 100 locuri)
- parcare terane si supraterane
- imprejmuri
- platforme colectare deseuri menajere

Funciunile comerciale si de servicii vor respecta urmatoarele conditii:

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

3. Subzona pentru spatii verzi amenajate

- spatii verzi amenajate
- spatii verzi si plante cu rol decorativ si de protectie
- cai de comunicatie – acces carosabil si pietonal la parcele
- cai de comunicare subterana
- mobilier urban specific, amenajari peisagere, terenuri de sport, locuri de joaca
- constructii provizorii, chioscuri, pergole, gradene
- constructii temporare de alimentatie publica si comert
- constructii de echipare tehnico-edilitara, subterane sa terane de mici dimensiuni
- iluminat public

4. Subzona cai de comunicare rutiera

- cai de comicare (construire, modernizare, largire) trotuare, piste de biciclete, spatii verzi de aliniament plantate, protectii poluare vizuala si fonica, plantatii de protectie
- amanajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces cu conditia ca acestea sa nu perturbe desfasurarea traficului sau accesul la vreo parcela din drumul public
- constructii de echipare tehnico-edilitara, subterane sa terane

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;
- constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului populatiei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator.

Art. 5. Interdictii definitive de construire:

Se interzic:

- orice activitate care poate genera zgomot, trafic greu si degajari de noxe in exces
- activitati de productie industriala, depozite engross,
- activitati de crestere a animalelor
- baze de transport tehnologic, platforme de spalare auto,
- depozit de combustibil, sub raza de 20m pana la zona rezidentiala

4.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 6. Orientarea fata de punctele cardinale:

- in cazul locuintelor cu mai multe apartamente se va evita amplasarea pe directia est-vest, sau in caz contrar se vor rezolva apartamente cu dubla orientare;
- 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;

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 fata de aliniamentul strazilor se va face la 5m;
- se va respecta Codul Civil.

Art. 8. Amplasarea fata de limitele laterale:

- in cazul in care cladirile propuse sunt cuplate sau izolate, distanta acestora fata de proprietatile invecinate vor fi de minimum 2m sau jumătate din inaltimea maxima a cornisei cladirii propuse;
- nu se admit calcane spre vecini decat pentru garaje sau cladiri cuplate, proiectarea trebuind sa fie corelata;
- cladirile vor putea fi realizate in regim cuplat sau insiruit cu conditia de a avea obligatoriu un acces auto pe parcela, la parterul cladirii, cu o latime minima de 3m,
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
- se va respecta Codul Civil

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

- cladirile se vor putea amplasa la o distanta de min 10m fata de limita posterioara a lotului;
- anexele gospodaresti se vor putea amplasa la cel putin 4m fata de limita, cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3m.

Art. 10. Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela:

- amplasarea cladirilor pe o parcela in raport cu alte constructii se va face cu respectarea reglementarilor cuprinse in OMS 119/2014 si Codul Civil,
- se va face doar cu conditia ca prin volumetria ei sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al cladirii existente sau al strazii.

4.4. ASIGURAREA ACCESELOR

Art. 11. Accese carosabile:

- Accesul in zona se va face de pe str. Comoarei, iar pentru **deservirea rutieră** a viitoarelor locuințe, se va realiza un drum de acces prin cedarea a jumătate din drumul propus cu profil de 12m, urmand ca cealalta jumătate sa fie cedata in etape de dezvoltare ulterioara.

- autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii posibilitatilor de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, proiectate in conformitate cu normele de apararea contra incendiilor
- pozitionarea acceselor carosabile nu este fixa, ea se va stabili la momentul autorizarii constructiilor

Art. 12. Accese pietonale:

- autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii acceselor pietonale, potrivit importantei si destinatiei imobilului si vor permite deplasarea persoanelor cu dizabilitati

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:**

- autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente de apa, instalatiile de canalizare si de energie electrica sau in cazul realizarii de solutii de echipare in sistem individual in care beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va executa.

Art. 15. Realizarea de retele tehnico-edilitare:

- extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, conform planului de actiune
- lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar;
- toate retelele stradale: alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale (in cazul extinderii retelei existente in zona), telecomunicatii, se vor realiza in subteran.

Art. 16. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:

- retelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a Municipiului Lugoj;
- retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica al orasului.

Art. 17. Alimentare cu apa-canal:

- in functie de noile imobile propuse, se vor bransa la retelele existente pe teren sau se vor realiza in sistem individual cu posibilitatea racordarii ulterioare la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Art. 18. Alimentare cu caldura:

- imobilele vor fi prevazute cu centrala termica proprie, centrale electrice sau sisteme fotovoltaice pentru producerea agentului termic de incalzire si a apei calde menajere.

Art. 19. Retea gaze naturale:

- constructiile noi propuse se vor bransa la viitoarea retea de gaz, din zona.

Art. 20. Alimentarea cu energie electrica:

- alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori se va asigura prin realizarea de noi posturi de transformare si de retele electrice (daca acestea se considera necesare). Aceste lucrari se vor executa pe baza unor studii si proiecte elaborate de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA sau de societati agreate de aceasta; de la aceste retele se vor realiza bransamente individuale la obiective;
- toate retelele se vor realiza subteran.

Art. 21. Telefonie:

- constructiile noi propuse se vor putea bransa la viitoarea retea de pe teren.

Art. 22. Retea TVC:

- in functie de solicitarea beneficiarilor, constructiile noi propuse se pot bransa la viitoarea reseaua de pe teren.

4.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNEA TERENURILOR SI A CONSTRUCTIILOR:**Art. 23. Parcelarea:**

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii.

Sunt admise comasari pe parcele si eventuale reparcelari, cu pastrarea functiunii, a POT si CUT

Art. 24. Înălțimea construcțiilor:

- se vor respecta normativele legate de asigurarea însoțirii construcțiilor (conform OMS 119/2014) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate din punct de vedere al însoțirii acestora;

- La locuințele individuale/ duplexuri/ însoțite:

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane [parter și două etaje] sau [demisol, parter și etaj]. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși: (S)+P+2E

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m față de CTS.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m față de CTS.

- La locuințele colective mici:

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane [parter și două etaje] sau [demisol, parter și etaj]. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși: (S)+P+2E

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m față de CTS.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m față de CTS.

Art. 25. 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, sau pe balcoane și nișe special amenajate

- este interzisă utilizarea grătilor montate la exterior la vitrine; acestea pot fi montate la interior;

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

4.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI:

Art. 26. 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.

- la locuințele colective se va respecta legislația în vigoare, astfel se vor asigura un număr egal cu minim 115% din numărul apartamentelor, în interiorul parcelei.

Art. 27. 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 prevăzute plantații ornamentale și spații verzi compacte de minim 25% din suprafața terenului;

- se vor menține spațiile verzi plantate de aliniament, de-a lungul străzilor.

Art. 28. Imprejmuire:

- spre frontul strazii principale (DN6) se 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:

Locuinte colective mici si servicii cu max 6 unitati locative, in regim de inaltime S+P+2E+M/Er

POT_{max} = 30% CUT_{max} = 1 Hcornisa = 12m Hcoama = 16m

Zona verde 25%

Locuinte individuale/ duplexuri/ insiruite in regim de inaltime S+P+2E+M

POT_{max} = 30% CUT_{max} = 1 Hcornisa = 12m Hcoama = 16m

Zona verde 25%

Intocmit:
arh. Radu Puica Arh.
arh. Alideia Catinca Suciu