

**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 2018		

**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 14.12.2017 emise de Primaria Municipiului Timisoara.

**4.1. GENERALITATI**

**Art. 1. Functiunea dominantă** – locuinte si servicii

**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+M / E<sub>r</sub>

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

- cladiri de locuit cu parter comercial sau care la parter sa adapostiasca 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
- imprejmuri
- platforme colectare deseuri menajere

Functiunile comerciale si de servicii vor respecta urmatoarele conditii:

- 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 industriala, 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;

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 pot amplasa pe calcan  
- pe latura de E, in vecinatatea biserci, cladirile se vor retrage cu 3m la parter pe o inaltime de 3,5m si 2m la etajele superioare iar in rest cu minim jumătate din inaltimea la cornisa a cladirii propuse

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

- pe latura de S cladirile se vor retrage cu 10m fata de limita parcelei,

**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 reseaua existenta

**Art. 18. Alimentare cu caldura:**

- cladirile noi se vor bransa la reseaua existenta

**Art. 19. Retea gaze naturale:**

- cladirile noi se vor bransa la reseaua existenta

**Art. 20. Alimentarea cu energie electrica:**

- cladirile noi se vor bransa la reseaua existenta

**Art. 21. Telefonie:**

- - cladirile noi se vor bransa la reseaua existenta

**Art. 22. Retea TVC:**

- cladirile noi se vor bransa la reseaua existenta



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

##### Art. 23. Înălțimea construcțiilor:

- se vor respecta normativele legate de asigurarea însoirii 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 însoirii acestora;

- regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane S+P+3E+M / E<sub>r</sub>.

- la strada regimul de înălțime admis este de cinci nivele supraterane.

- înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m.

- înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 24 m.

##### 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 împrejmuirilor; 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 fațade 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 SI IMPREJMUIRI:

##### 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.

- la locuințele colective se va asigura un loc de parcare pe apartament, 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 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. 27. Împrejmuire:

- spre frontul străzilor și la aliniamentele de vecinătate până la frontul casei în interioare vor realiza împrejmuiți transparente din grilaje metalice, lemn, cu stalpi metalici sau plase de sarmă; înălțimea acestor împrejmuiți va fi de maxim 1,80m, cu soclu plin de 0,30m până la 0,60m și vor putea fi dublate de un gard viu la interior.

- se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton.



**4.8. INDICI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:**

Art. 28. POT maxim = 50%

Art. 29. CUT maxim suprateran = 2,5

Intocmit:

Arh. Radu PuicaArh.

Arh. Alideia Catinca Suciu