

**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 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 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, Certificatul de Urbanism nr. 243 din 10.02.2020 si Avizului de Oportunitate nr. 50 din 14.12.20017 emise de Primaria Municipiului Timisoara.

4.1. GENERALITATI**Art. 1. Funcțiunea dominantă – locuințe și servicii**

Numărul de unități locative și de servicii se va stabili cu respectarea legii locuinței, asigurarea locurilor de parcare în incintă conform normelor în vigoare și respectarea parametrilor urbanistici POT și CUT stabiliți prin documentația de față

4.2. UTILIZARE FUNCTIONALA

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

Zona de locuințe și servicii

Zona destinată locuințelor colective și serviciilor în regim de înălțime max S+P+3E+Er

Zona de implantare a clădirilor se va împărți în 3 zone cu regim de înălțime diferit

Art. 3. Utilizări permise:**Locuințe, servicii și comerț**

- clădiri de locuit cu parter comercial sau care la parter să adapostască sedii de firmă, servicii sau altă destinație
- clădiri administrative/ birouri
- servicii
- reprezentante firme
- sedii financiar bancare
- construcții comerciale
- comerț alimentar și nealimentar
- unități de comerț cu amanuntul
- parcuri subterane
- 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
- să fie activități compatibile cu funcțiunea de locuit și biserica din vecinătate

Art. 4. Utilizări permise cu condiționari:

- nu e cazul

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
- funcțiuni incompatibile cu funcțiunea de locuit și vecinătatea bisericii
- activități care produc poluare fonică vizuală sau care afectează intimitatea zonei de locuit și a bisericii

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:
 - **zona 1** clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate spre parcela CF 424682 la parter și primul nivel, apoi se vor retrage cu jumătate din înălțimea la cornișă
 - **zona 2** clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate spre parcela CF 437586 și CF 438473
 - **zona 3** clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate spre parcela CF 438473, CF 417007, CF 419018
- Unde 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 spre parcela CF 417007.

Unde 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 pe cheltuielă beneficiarului

Art. 15. Realizarea de rețele tehnico-edilitare:



- modificari de bransamente daca 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. Inaltimea constructiilor:**

-se vor respecta normativele legate de asigurarea insoririi constructiilor (conform Ordin nr. 119/2014 completat cu ordinul 999/2018 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 supratere** 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 15 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 3 zone cu regim de inaltime diferit:

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

- inaltimea maxima: - la cornisa - 10m
- la coama - 15m

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

- inaltimea maxima: - la cornisa - 12m
- la cornisa etajului retras - 15m sau pana in punctul cel mai inalt al cladirii vecine

Zona 3 va avea - un regim maxim de inaltime: S+P+2E+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 al bisericii 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 imprejmuirilor; 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;



- 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

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 plantatii ornamentale și spații verzi compacte de minim 25% (597mp) din suprafața terenului;
- se vor menține spațiile verzi plantate de aliniament, de-a lungul strazilor.
- se vor asigura locuri de joacă pentru copii

Art. 27. Împrejmuire:

- în interiorul parcelei se vor realiza împrejmuiri transparente sau opace; înălțimea acestor împrejmuiri 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 ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

Art. 28. POT maxim = 50%

Art. 29. CUT maxim suprațeran = 2,3



Intocmit:

Arh. Radu Puică
Arh. Alideia Catinca Suciu