



" CENTRUL PEDAGOGIC WALDORF // faza PUZ "

Beneficiar: FUNDATIA RUDOLF STEINER,
Amplasament: jud.TIMIS, loc TIMISOARA, str. Uranus nr.14, CF nr. 404605, nr top. 404605

II. PARTE TEHNICA

-Regulamentul Local de Urbanism-

PUZ " CENTRUL PEDAGOGIC WALDORF "

DOCUMENTATIE
Elaborare Plan Urbanistic Zonal



1. Date de recunoastere a documentatiei

- 1.1 Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.
- 1.2 Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.
- 1.3 Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, pentru modificarea Legii 50/1991, de către Consiliul Județean al Județului Timis cu nr. din
- 1.4 Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.
- 1.5 Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

2. Baza legală

- 2.1 La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stă: Legea 453/2001 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată), Legea administrație publice locale nr. 215/2001, Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998, Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994, Legea privind calitatea în construcții NR. 10/1995 (republicată), Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicată), Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG 43/1997, Legea apelor nr. 107/1996, Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998, Codul Civil, Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației, Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/27 iunie 1996, Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului MAPPM și al ministrului.
- 2.2 MLPATL pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000. Regulamentul local de Urbanism al PUZ detaliază prevederile Reglementările cuprinse în PUG in curs de executie și prescripțiile RLU, pentru zona studiată.

3. Domeniul de aplicare

- 3.1 Planul Urbanistic Zonal pentru parcela cu nr. cad. 446324 si 446325 mun Timisoara, se va integra in Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara si va avea o valabilitate de 10 ani.

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- 4.1 Terenul cuprins în PUZ își schimbă funcțiunea conform planșei REGLEMENTĂRI și se supune prevederilor art. 4 din R.G.U.
- 4.2 Aspectul exterior al clădirilor:
 - Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție prin situate, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților.
 - Acoperisurile cladirilor vor avea pantele majore orientate in sensul indicat pe plansa de Reglementari; inclinatia acoperisurilor va fi cuprinsa intre 30-50 de grade; gama cromatica in care



" CENTRUL PEDAGOGIC WALDORF // faza PUZ "

Beneficiar: **FUNDATIA RUDOLF STEINER**,
Amplasament: jud.TIMIS, loc TIMISOARA, str. Uranus nr.14, CF nr. 404605, nr top. 404605

trebuie sa se inscrie culoarea acoperisurilor cladirilor este cea a nuantelor de caramiziu, rosu sau maro.

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor impropie.
- Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau pe împrejurimi.
- Împrejmuirile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției.
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.
- Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- 5.1. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.
- 5.2. Protecția față de poluare și alte riscuri - Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zona se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- 6.1. Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Construcțiile trebuie să fie amplasate în retragere față de aliniamentul existent cu 6.00 m – conform cu prevederile plansei de Reglementari Urbanistice, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor și rețelelor, delimitate conform legii, dacă este cazul.
- 6.2. Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă
Fronturile vor fi menținute în ordin continuu sau discontinuu, la străzi și în interiorul parcelelor.
Construcțiile pot fi:
 - continue (cuplate sau insiruite)
 - discontinue
- 6.3. Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelei
 - Distanța minimă de la o construcție până la cel mai apropiat punct al limitei separatoare laterale este de 1,90 m, conform Codului Civil in cazul cladirilor izolate, sau 0,00 m in cazul cladirilor cuplate doua cite doua, de-a lungul unei limite de proprietate.
 - Distanța minimă de la o construcție până la limita separatoare posterioară va fi de minimum 6m (10m in cazul in care limita posterioara se invecineaza cu limita laterala a unei alte parcele).
- 6.4. Amplasarea construcțiilor noi se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).
- 6.5. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural. Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art.11 din Ordinul 536/1997 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- 6.6. Amplasarea construcțiilor în raport cu căile de circulație.
 - Distanța minimă de amplasare a oricărei construcții față de căile de circulație incluse în trama stradală majoră este de 6m de la aliniamentul străzii, actual sau proiectat.
 - Distanța minimă de amplasare a oricărei construcții față de căile de circulație ce nu sunt incluse în trama stradală majoră sunt de 6 m de la aliniamentul străzii.



7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 7.1. Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în NORMATIVUL P 118/2013. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor RGU.
- 7.2. Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă în condițiile respectării prevederilor RGU.
- 7.3. Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- 7.4. Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice. Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă. Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje. Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 și a normativelor în vigoare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară


- 8.1. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism care au ca scop creșterea confortului urban în localitate, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții. Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente sau în cazul în care nu există posibilitate se vor avea în vedere următoarele posibilități:
 - se vor realiza soluții de echipare în sistem individual
 - beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa.
- 8.2 Realizarea de rețelele tehnico edilitare:
 - extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
 - lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare, de gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.
- 8.3. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- 9.1. Pentru a fi constructibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

- 10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului cu H.C.J. Timis nr. 87/14.12.2004, fiind de minim 5% din terenul ramas pt. amenajat în urma extragerii suprafeței necesare drumurilor, fara a lua în calcul spațiile verzi realizate în aliniamentul stradal și de-a lungul canalelor de desecare.
- 10.2. Amenajarea spațiilor publice, realizarea spațiilor verzi și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50/1991 și a Legii 453/2001.
- 10.3. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde cel puțin 5% din suprafața totală a terenului.

	" CENTRUL PEDAGOGIC WALDORF // faza PUZ "
	Beneficiar: FUNDATIA RUDOLF STEINER , Amplasament: jud.TIMIS, loc TIMISOARA, str. Uranus nr.14, CF nr. 404605, nr top. 404605

10.4. Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice.

11. Zone și subzone funcționale

- 11.1. Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI din P.U.Z.
- 11.2. În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei, în cadrul documentațiilor de urbanism. Pentru integrarea în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 art. 3-5. Art. 7-11, art. 13-15.
- 11.3. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate. Ele sunt marcate în cadrul unităților teritoriale de referință.
- 11.4. Zona studiată în PUZ, care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism are următoarele zone funcționale, fiecare zonă fiind reprezentată printr-o culoare în planșele de Reglementări:

Din punct de vedere funcțional zona este împărțită astfel:

S - SUBZONA SERVICII SI INSTITUTII PUBLICE

V – ZONA VERDE PENTRU PARCURI SI AGREMENT

C – ZONA CAILOR DE COMUNICATIE

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, care se subordonează prevederilor din RGU și RLU.

- RGU reprezintă REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM
- RLU reprezintă REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM



S - SUBZONA SERVICII SI INSTITUTII PUBLICE

1. Generalități

Art. 2. Funcțiunea zonei este de servicii si institutii publice, respectiv institutii de invatamant.

Art. 3. Funcțiuni complementare admise ale zonei: servicii, comerț, alimentație publică, spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste ciclști, parcaje, garaje, rețele tehnico-edilitate și construcții aferente

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei:

Art. 4. Utilizări permise

- Spatii de invatament S+P+3E, S+P+5E;
- amenajari aferente spatiilor de invatamant
- funcțiuni complementare zonei: administrație, cultură, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitate necesare zonei;
- construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală;
- amenajări de spații verzi, pentru sport, recreere și protecție.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- spatii comerciale care nu comercializează băuturi alcoolice.

Art. 6. Interdicții temporare

- Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica impune ca eventualele dezmembrari si parcelari sa nu se faca fara asigurarea conditiilor de rezervare a suprafetelor de teren necesare realizarii acceselor pietonale si carosabile.

Art. 7. Interdicții definitive (permanente).

- locuinte
- construcții cu funcțiune productiva sau industrială, de depozitare, comerț en-gros, creșterea animalelor, abatoare;
- construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice;
- parcelări de terenuri cu destinație industrială și comercială;
- construcțiile în interiorul perimetrelor de protecție ale forajelor de apă potabilă;
- depozite de deșeuri.
- schimbarea destinației apartamentelor pentru activitati generatoare de discomfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, jocuri electronice sau de noroc, ateliere de reparatii, depozite de marfa;
- garaje individuale in cladiri provizorii sau permanente independente;
- constructii provizorii de orice natura;
- statii de intretinere auto;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- depozite de deseuri;
- orice tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Art. 8 Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale



" CENTRUL PEDAGOGIC WALDORF // faza PUZ "

Beneficiar: **FUNDATIA RUDOLF STEINER**,
Amplasament: jud.TIMIS, loc TIMISOARA, str. Uranus nr.14, CF nr. 404605, nr top. 404605

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 precum și Ordinul Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 536/1997.
- Pentru fiecare parcelă se va asigura posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare. Se va evita orientarea claselor exclusiv spre nord;
- Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor. Incaperile sunt considerate a fi suficient însorite dacă durata de însorire în ziua de referință, primăvara și toamna (21 martie și 23 septembrie), este de peste două ore, iar unghiul de incidență al radiației directe este peste următoarele valori: 6° vertical, 20° orizontal.

Amplasarea față de drumurile publice

- Construcțiile de învățământ și cele pentru dotări și servicii publice pot fi autorizate în zona care face obiectul planului urbanistic doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumuri publice, direct sau prin servitute de trecere. Sunt prevăzute străzi cu caracter de deservire locală cu prospectele minim 12,00 m.

Amplasarea față de aliniament

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 republicat prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- Zona constructibilă se va alinia la min. 6 m de limita de proprietate dinspre calea de acces și la cel puțin 10,0 m de limita din spate a parcelei respectiv conform prevederilor Codului Civil.
- Construcțiile aflate la intersecția a 2 străzi se vor amplasa cu o retragere obligatorie de câte min 6,00 m față de ambele străzi.
- Amplasarea clădirilor se va putea face izolat sau cuplat cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto minim de 3,50 m lățime pentru fiecare parcelă.
- Înălțimea clădirii nu va depăși distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasarea viitoarelor construcții se va face astfel încât pentru toate incaperile de locuit să existe o durată minimă de 1 ½ h de însorire;

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

- Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil, respectării condițiilor minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.
- Clădirile vor putea fi realizate în regim cuplat două câte două pe calcan (atingând ambele o limită comună a parcelelor pe care se afla amplasate) cu condiția de a avea obligatoriu asigurat fiecare un acces auto în parcelă de-a lungul limitei de proprietate libere, având minimum 3,5 m lățime
- În cazul în care clădirea în regim de P sau P+M, se amplasează cuplat sau izolat în cadrul parcelei se va respecta distanța minimă de 1,90 m față de vecinătăți. Pentru clădirile ce depășesc 2 niveluri amplasate cuplat sau izolat se va respecta distanța minimă de ½ din înălțimea maximă a clădirii la cornișă față de limitele laterale ale parcelei. În această situație se va evita amplasarea de goluri ale încăperilor principale spre limitele laterale ale parcelei.
- În cazul parcelelor la care una din limitele laterale coincide cu limita posterioară a altor parcele, amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea distanței ce reprezintă ½ din media înălțimilor clădirilor învecinate), dar nu mai mică de 4,00 m față de aceasta.

Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară ale parcelelor:

- Clădirile principale se vor amplasa la o distanță de 10 m față de limită, conform planșei de REGLEMENTARI cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină;
- Clădirile se pot amplasa pe limită, în condițiile alipirii de un calcan existent, cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m.
- Anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m.
- Fosele sau tancurile septice vidanjabile acceptate în primă etapă (soluție temporară) până la racordarea la rețelele edilitare trebuie să aibă asigurat un acces auto, distanța minimă a acestora față de clădiri va fi de 10 m.



" CENTRUL PEDAGOGIC WALDORF // faza PUZ "

Beneficiar: FUNDATIA RUDOLF STEINER,
Amplasament: jud.TIMIS, loc TIMISOARA, str. Uranus nr.14, CF nr. 404605, nr top. 404605

Art. 9 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.
- Dotările și serviciile publice pot fi autorizate dacă au accesul asigurat dintr-un drum public. Se va avea în vedere posibilitatea rezolvării accesului personalului, publicului și de serviciu.
- Accesurile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

Accese pietonale

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.
- Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 10 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.

Realizarea de rețele și instalații tehnico- edilitare

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare ale localității existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, iar în cazul în care acestea nu există, se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de consiliul local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa.

Alimentarea cu apă și canalizarea

- Este obligatorie branșarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor ce se realizează în cadrul prezentului PUZ.

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale

- Ape uzate – branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.
- Se admite ca soluție temporară rezolvarea evacuării apelor uzate în tancuri septice, respectiv fose septice vidanjabile, cu avizul prealabil al C.N. Apele Române și Agenției pentru Protecția Mediului, urmând ca odată cu realizarea magistralei de canalizare să se instituie obligativitatea branșării tuturor construcțiilor existente și viitoare la rețeaua de canalizare menajeră, renunțându-se apoi la soluția temporară.
- Ape pluviale – orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale în rețeaua de canale de desecare existente în zonă. Într-o primă etapă, dacă nu se obține avizul ANIF pentru preluarea pluvialului în canalele aflate în administrare, se admite colectarea în bazine de retenție ce se vor amplasa la nivelul zonelor verzi, urmând ca apa din bazinele de retenție să poată fi folosită la udarea zonelor verzi.

Rețele electrice, telecomunicații, termice, alimentare cu gaze

Alimentarea cu energie electrică

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Telefonie

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

Rețele termice, alimentare cu gaze

- Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare.
- Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.



" CENTRUL PEDAGOGIC WALDORF // faza PUZ "

Beneficiar: **FUNDATIA RUDOLF STEINER**,
Amplasament: jud.TIMIS, loc TIMISOARA, str. Uranus nr.14, CF nr. 404605, nr top. 404605

- Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejuririlor.
- Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor referitoare la distanțele aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR DE ECHIPARE EDILITARE

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și telecomunicații sunt proprietate de stat;
- Rețelele de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale și drumuri sunt proprietatea publică a comunei.

Art. 11 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Parcelarea

- Sunt prevăzute 2 de loturi exclusiv pentru Zona de servicii și institutii publice – **zona S**; forma parcelelor este neregulata cu front continuu spre strada Uranus, cu acces dinspre str. Uranus sau Aleia Sanatatii, și parcela cu front continuu spre strada Aleea Sanatatii cu acces dinspre Aleea Sanatatii.
- Sunt considerate loturi construibile numai loturile care respectă cumulativ următoarele condiții:
- Front la stradă de minimum de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu frontul parcelei;

Art. 12 Înălțimea construcțiilor

- Regimul maxim de înălțime propus pentru zona construibilă este de: S+P+5E. La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora. Ca regulă generală înălțimea construcțiilor nu va depăși distanța dintre aliniamente.

Art. 13. Aspectul exterior al construcțiilor

- 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.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- Extinderile clădirilor tradiționale se vor face în spiritul construcției inițiale (nu e cazul).
- 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 branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejuririlor. 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 al zonei înconjurătoare
- La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei; direcțiile pt. pantele majore ale acoperisurilor clădirilor sunt stabilite prin planșa de reglementari;

Art. 14 Indicii de teren admisi pentru aceasta zona vor fi de:

Parcela 1 POT maxim 30% , CUT maxim 1.2;

Parcela 2 POT maxim 55% , CUT maxim 3.3;

Art. 15 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri.

Parcaje

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 / 1996 republicată și a normativelor în vigoare. În acest sens se va prevedea cel puțin 1 loc de parcare pentru fiecare apartament.
- Autorizarea executării construcțiilor ce necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată și în afara spațiilor publice.



" CENTRUL PEDAGOGIC WALDORF // faza PUZ "

Beneficiar: **FUNDATIA RUDOLF STEINER,**
Amplasament: jud.TIMIS, loc TIMISOARA, str. Uranus nr.14, CF nr. 404605, nr top. 404605

- Amplasarea garajelor și parcajelor se va face cu asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu. Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului panta de acces va începe după limita de proprietate.
- Se interzice transformarea plantațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje.
- Sunt interzise parcări și garaje pentru camioane și autobuze precum și a remorcilor acestora în cartierele rezidențiale.

Spații verzi

- Zona de dezvoltare pentru învățământ va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi de minimum 5% din suprafața totală luată în studiu.
- În caz că există arbori în arealul luat în studiu, aceștia vor fi păstrați. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente.
- Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde minimum 20% din suprafața totală a unei parcele.

Împrejmuiri

- Împrejmuirea spre stradă va fi transparentă, se va poziționa pe linia de aliniere a străzii.
- Se admite ca împrejmuirea pe limitele laterale începând de la aliniamentul clădirii și până la limita de proprietate din spate și pe limita de proprietate din spate să fie opace cu înălțimea de maximum 2,00 m.
- Înălțimea maximă admisă pentru împrejmuiri la fațada principală va fi de 1,80 m de la nivelul trotuarului, iar înălțimea stâlpilor nu va depăși 2,00 m.
- Se recomandă ca soclul opac să aibă o înălțime maximă de 45- 60 cm, iar partea superioară transparentă să nu depășească o înălțime totală de 1,80 m măsurată de la nivelul trotuarului.
- Se recomandă împrejmuiri vegetale.

Gestionarea deșeurilor

- Deșeurile menajere vor fi adunate în containere, preluate și transportate periodic de către societatea cu care Primăria mun Timisoara are contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoierului aferent mun Timisoara.



V – ZONA VERDE PENTRU PARCURI SI AGREMENT

1. Generalități

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este parcuri, amenajari sportive, recreere, agrement

Art. 3. Funcțiuni complementare admise ale subzonei: rețele tehnico-edilitare, servicii compatibile funcțiunii de bază a zonei verzi (terenuri de sport, gradene pentru spectatori etc.).

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei:

Art. 4. Utilizari permise:

- amenajări specifice zonelor de parcuri, grădini publice (alei pietonale, bănci, fntni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii)
- constructii provizorii, chioscuri, pergole, gradene
- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retentie, retele, rezervoare so statoo de pompare apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora, etc.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții: terase de alimentatie publica (constructii ornamentale cu caracter nepermanent), cu conditia sa nu polueze fonic si olfactiv, iar prin programul de functionare sa nu creeze discomfort vecinatatii.

Art. 6. Interdicții temporare.

- Nu se stabilesc interdicții temporare.

Art. 7. Interdicții definitive

- Se interzice construirea oricăror obiective, altele decat cele menționate la art. 4 si 5 al acestui regulament.
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

- Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat precum și Ordinul Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 536/1997.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.

- Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul planului urbanistic doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumuri publice, direct sau prin servitute de trecere.



Zona C - CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

1. Generalități

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este căi de comunicație și construcții aferente

Art. 2. Funcțiuni complementare admise ale subzonei: rețele tehnico-edilitare, servicii compatibile funcțiunii de bază a zonei.

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei :

Art. 4. Utilizări permise

- căi de comunicație (construire, modernizare, lărgire), trotuare, alei pentru cicliști, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapete de protecție, plantații de protecție);
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la parcele din drumul public.
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zona de protecție a drumului public se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului Direcției Regionale de Drumuri și Poduri – Timișoara.

Art. 6. Interdicții temporare - nu este cazul.

Art. 7. Interdicții definitive (permanente).

- Se interzice construirea oricăror obiective, altele decât cele menționate la art. 4 și art. 5.
- Sunt interzise construcțiile care prin amplasare, configurație sau exploatare, împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumuri și prezintă riscuri de accidente

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Art. 8 Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii -conform art. 6 din RLU.

Amplasarea față de drumurile publice

- Distanțele ce se vor respecta între parcaje și diferite tipuri de clădiri vor fi stabilite în conformitate cu "Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturism în localități urbane" – indicativ P132-93 și vor fi următoarele:
- parcaje pe carosabil sau pe trotuar față de frontul de comerț sau servicii : 5 m;
- parcaje sau garaje pentru mai puțin de 50 autovehicule față de frontul de locuințe 15 m;
- parcaje situate paralel cu calcanul clădirilor: 5 m.

Art. 9 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Căile de comunicație din zona studiată vor fi strazi secundare sau colectoare cu lățimea de 12 m – cu trotuare pe ambele parti ale carosabilului.

Art. 10. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară - conform art. 8 din RLU. Toate rețelele și branșamentele vor fi realizate subteran. Se interzice amplasarea supraterană a rețelilor de alimentare cu gaz sau energie termică.



" CENTRUL PEDAGOGIC WALDORF // faza PUZ "

Beneficiar: FUNDATIA RUDOLF STEINER,
Amplasament: jud.TIMIS, loc TIMISOARA, str. Uranus nr.14, CF nr. 404605, nr top. 404605

Bilantul teritorial

Zone functionale	Existent		Propus	
	S [mp]	%	S [mp]	%
Zona implementare constructii servicii si institutii publice	2673.35	10.69%	max 19739.10	Max 78.95%
Zona circulatii si accese	479.29	1.92%	1810.90	7.25%
Curte, Spatii verzi neamenajate	20659.87	82.64%	-	- %
Spatii verzi amenajare	1187.49	4.75%	min. 3450.00	Min 13.80%
Total suprafata teren	25000.00 mp	100.00%	25000.00 mp	100.00%

- Modul de utilizare al terenului

Parcela 1 zona servicii si institutii publice

Regimul de inaltime maxim propus va fi de S+P+3E

H maxim propus =16.00m.

Parcela 2 zona servicii si institutii publice

Regimul de inaltime maxim propus va fi de S+P+5E

H maxim propus =24.00m.

- Se propun urmatorii indici:

Parcela 1 zona servicii si institutii publice

POTmax. propus = 30%

CUT max. propus = 1.2

Parcela 2 zona servicii si institutii publice

POTmax. propus = 55%

CUT max. propus = 3.3

Întocmit,
Şef de proiect
arh. Sabin Dusko Raci