



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### 1. DISPOZITII GENERALE

#### 1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate.

Regulamentul prezent, aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) “**LOCUINȚE UNIFAMILIALE**” elaborat pentru un teren aflat în extravilanul localității Dumbrăvița, identificat prin CF nr. 413466, cuprinde un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism, respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

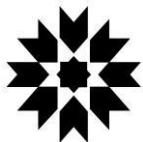
- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

#### 1.2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM–010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației, actualizat;
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001.

și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal,



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 140/2021  
Adresa: jud. Timis, Dumbrăvița, C.F. nr. 413466  
Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.  
Titlu proiect: PUZ – LOCUINȚE UNIFAMILIALE

respectiv:

- PUZ director Dumbrăvița;
- Aviz de principiu actualizare PUG Dumbrăvița;
- HCL 57/21.12.2016;
- HCL 104/26.11.2018.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcției, în limita zonei reglementate: CF 413466.

Limita zonei studiate este figurată în plansele anexate Planului Urbanistic Zonal.

Zonificarea funcțională a teritoriului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa A03 Reglementări urbanistice. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale obiectivelor ce se vor aplica.

### 1.3. Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren aflată în extravilanul localității Dumbrăvița, jud. Timiș, având o suprafață totală de 4.451 mp, cu front pe latura Nordica spre CF 407276 și CF 413467, pe latura Vestică CF 412267 – drum, pe latura Estică CF 407807 - drum și pe latura Sudică se învecinează cu CF 413379, 4413378, 413377, 413376 și 413375. Zona reglementată este identificată prin CF 413466 – Dumbrăvița, teren în extravilanul localității Dumbrăvița, proprietar SC ROXETE SRL.

Parcela pentru care s-a întocmit prezentul Regulament Local de Urbanism are o suprafață totală de 4.451 mp, iar funcțiunea propusă este cea de locuire individuală.

Propunerea PUZ - LOCUINȚE UNIFAMILIALE vizează reglementarea unei zone de locuințe individuale nou propuse respectând toate condițiile impuse prin CU nr. 180 din 19.02.2021 eliberat de Primaria Comunei Dumbrăvița, precum și legislația în vigoare.

Terenul propus spre reglementare este reprezentat de:

- **Zona locuințe individuale;**

**Regulamentul Local de Urbanism** se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.



## **2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

### **2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

#### **2.1.1. Terenuri in intravilan**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Parcelele ce fac obiectul proiectului se vor încadra în această situație ulterior obținerii H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.

#### **2.1.2. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate**

Amplasamentul proiectului nu se situează în apropierea vreunui sit de importanță comunitară.

#### **2.1.3. Resursele de apă**

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcții se va face cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane.

### **2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

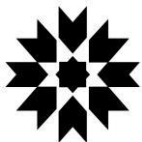
#### **2.2.1. Siguranța în construcții**

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 cu completările și modificările ulterioare, privind calitatea în Construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor este conditionată de obligația efectuării, lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați, conform Planului de Acțiune asumat de beneficiari.



### **2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

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 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014, cu modificările și completările în vigoare și a HCL nr. 104/26.11.2018.

#### **2.3.1. 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.

Conform prevederilor HCL nr. 104/26.11.2018 construcțiile se vor retrage de la aliniament astfel:

- Lot 2: retragere de 6.00 metri față de limitele de vest și de sud;
- Lot 3: retragere de 6.00 metri față de limita sudică;
- Lot 4: retragere de 6.00 metri față de limitele de sud și de est.

#### **2.3.2. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei**

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, retragerile impuse față de limitele laterale și de fund ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea condițiilor de vizibilitate, în acord cu asigurarea intimității pentru locuire a construcțiilor învecinate.

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. Numarul constructiilor nu este limitat. Constructiile se vor incadra in procentul maxim de ocupare al parcelei.

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 2** se va face astfel:

- retragere față de limita estică minim 2.00m.

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 3** se va face astfel:

- retragere față de limita Vestică minim 2.00m;
- retragere fata de limita Estica minim 2.00 m.

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 4** se va face astfel:

- retragere față de limita nordică minim 0.00m.

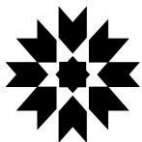
#### **2.3.3. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limita posterioară a parcelei**

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 2** se va face astfel:

- retragere față de limita nordică minim 6.00m.

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 3** se va face astfel:

- retragere față de limita nordică minim 6.00m;



Amplasarea construcțiilor pe **LOT 4** se va face astfel:  
- retragere față de limita nordică minim 0.00m.

#### **2.3.4. Amplasarea față de drumurile publice:**

Amplasarea construcției față de aliniamentul stradal se va face conform planșei **A03 Reglementări urbanistice**, respectiv:

Construcțiile se vor retrage față de aliniament 6.00 metri.

#### **2.3.5. Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului în cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc astfel:**

Soluția propusă respectă și nu depășește indicii urbanistici maximali propuși prin documentația dată spre reglementare și anume:

- Pentru loturile 2,3,4:

<b>POT max :</b>	40%
<b>CUT max :</b>	1.20

#### **2.3.6. Utilizări permise pentru loturile 2,3,4:**

- Locuințe individuale;
- Accesuri auto și spații pentru parcare;
- Spații verzi;
- Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară.

#### **2.3.7. Utilizări permise cu condiții pentru loturile 2,3,4:**

- Conversia locuințelor în alte funcțiuni care nu deranjează zona de locuit, cu acordul vecinilor.

#### **2.3.8. Utilizări interzise pentru loturile 1,2,3,4,5,6:**

- amplasarea construcțiilor pentru creșterea animalelor, a depozitelor de deșeuri;
- desfășurarea altor funcțiuni incompatibile cu utilizările permise;
- orice alte activități nenumărate ca utilizări permise sau permise cu condiționări.

### **2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII**

Terenul din prezenta documentație este teren proprietate privată.

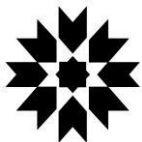
#### **2.4.1. Accesuri carosabile**

Pentru parcelele reglementate prin prezenta documentație se propun accesuri conform planșei U03-Reglementări urbanistice.

#### **2.4.2. Accesuri pietonale**

Este obligatorie asigurarea accesurilor pietonale pe parcelă.

În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, alei pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.



## **2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

### **2.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

Autorizarea executării construcției este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică.

### **2.5.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

#### **Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și pluvială**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietari sau investitori, parțial sau în întregime (corelat cu situația existentă în zonă la momentul dezvoltării echipării hidro-edilitare).

Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații etc. se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează (dacă este cazul).

#### **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.

Ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea zonei cu energie electrică din sistemul național, aparținând domeniului public și exploatată de instituția publică specializată va cuprinde: posturi de transformare și rețea de distribuție a energiei electrice.

#### **Telecomunicații**

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.

#### **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 construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.

Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

### **2.5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

## **2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚII SI ALE CONSTRUCTIILOR**

### **2.6.1. Parcelarea**

Dezmembrarea terenului și alipirea terenurilor studiate se va face în baza prevederilor prezentului proiect faza PUZ, în urma aprobării acestuia prin HCL.



Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Suprafețele necesare pentru deschideri de străzi, alei se vor trece în domeniul public sau se vor acorda servituți de trecere.

### **2.6.2. Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcției se va avea în vedere:

Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei.

Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119/2014, cu modificările și actualizările în vigoare, 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.

Regimul de înălțime pentru loturile 2,3,4 **maxim este de S/D+P+E+Er/M.**

Înălțimea maximă admisă: Hmax la cornișă = 11m, Hmax la coamă = 11m.

### **2.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor**

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, specifice cadrului arhitectural.

Sunt permise culori specifice firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective.

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. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

### **2.6.4. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului**

Procentul de ocupare (P.O.T.) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

În cazul prezentului regulament pentru loturile 2,3,4:

<b>POT max :</b>	40%
<b>CUT max :</b>	1.20

## **2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

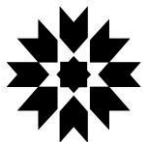
### **2.7.1. Parcaje**

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor RGU aprobat prin HG nr. 525/1996 cu modificările și actualizările în vigoare, astfel:

*Anexa 4:*

*5.11. - Construcții de locuințe:*

*5.11.1. - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:*



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 140/2021  
Adresa: jud. Timis, Dumbrăvița, C.F. nr. 413466  
Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.  
Titlu proiect: PUZ – LOCUINȚE UNIFAMILIALE

- *câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu.*

Suprafețele parcajelor și numărul locurilor de parcare se vor stabili exact în faza de AC.

Se va respecta numărul minim de parcuri impus de lege pentru funcțiunea de locuire individuală.

### **2.7.2. Spații verzi și plantate**

Suprafața spațiilor verzi va avea un cuantum de minim 30% zone verzi pe fiecare lot reglementat (lot 2,3,4).

Pot fi amplasate rețele de utilități și construcții pentru utilități și mijloace publicitare în zona verde.

Se va respecta HCL 104/2018.

### **2.7.3. Împrejmuiri**

Împrejmuirile pe aliniamentul stradal se recomandă a se realiza din elemente transparente max 20% opacitate, cu un soclu opac de max. 65cm, având înălțime max. de 1,80m.

Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe aliniament (dacă e cazul) și porțile împrejmuirilor se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).

Se recomandă realizarea de împrejmuiri opace pe limitele laterale și posterioare de maxim 2.00m necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, asigurarea protecției vizuale recomandat dublate de vegetație.

### **2.7.4. Gestionarea deșeurilor**

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la un deponeu de gunoi autorizat.

## **3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **3.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE**

Se propune împartirea terenului în 4 loturi, astfel:

- **LOT 1** – zonă circulației ce va fi cedată domeniului public;
- **LOT 2,3,4** – zonă locuire individuală.

Sef de proiect,  
Arh.MIRON SUTEU

Verificator  
Arh. CARMEN FALNITA

