



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 402568 și 402569 Dumbrăvița; Nr. Cad. 402568 și 402569

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. – LOCUINTE UNIFAMILIALE SI CU MAXIM DOUA APARTAMENTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PARCELELE CF nr. 402568 și 402569, nr. cad. 402568 și 402569 extravilan com. Dumbrăvița

I. DISPOZITII GENERALE

- **INTRODUCERE**

Articolul 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament face parte integranta din Planul Urbanistic Zonal “P.U.Z. - Locuințe unifamiliale și cu maxim doua apartamente si funcțiuni complementare”, com. Dumbrăvița, C.F. 402568 și 402569 Dumbrăvița, nr. cad. 402568 și 402569.

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, a Regulamentul General de Urbanism precum și a Planului Urbanistic Zonal Director al comunei Dumbrăvița) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului studiat.

Articolul 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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;

- Hotărârea C.J.Timiș nr.87/14.12.2004 pentru aprobarea reglementărilor urbanistice și indicatorilor teritorial obligatorii privind dezvoltările urbane din extravilanele orașelor și comunelor din județul Timiș.

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 402568 și 402569 Dumbrăvița; Nr. Cad. 402568 și 402569

- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Articolul 3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "P.U.Z. - Locuinte unifamiliale si cu maxim doua apartamente si functiuni complementare" extravilan com. Dumbrăvița C.F. 402568 și 402569 Dumbrăvița, nr. cad. 402568 și 402569, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local Dumbrăvița pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică a Administrației Publice Locale.

- **PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT**

Articolul 4.

Prezentul regulament se aplica teritoriului marcat in planul de reglementari care face parte integrantă din acest regulament.

Vecinatatile directe sunt:

- la Nord – Pârâul Beregsău, respectiv DE 30;
- la Sud – strada Picasso, respectiv HCN 22;
- la Vest – DE 36/1;
- la Est – HCN 31, respectiv parcelele de locuințe cu nr. top. A54/1/2, A54/1/105-110.

Articolul 5.

Prevederile prezentului Regulament vor fi preluate in cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General Dumbrăvița. Pentru zona cuprinsa in prezentul Plan Urbanistic Zonal nu au mai fost elaborate si aprobate conform Legii 50/91 alte regulamente de urbanism cu care prezentul regulament sa vina in contradictie.

II. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Articolul 6.

UTR-urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ si se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala, functiunea predominanta permitand stabilirea categoriilor de interventie.

Avand in vedere dimensiunea terenului reglementat si faptul ca prin regulamentul prezent se asigura o omogenitatea functionala si morfologica pentru toata zona reglementata se propune o singura **unitate teritoriala de referinta – UTR Zonă locuințe unifamiliale si cu maxim doua apartamente si funcțiuni complementare**, ce se contureaza prin strazile propuse si limitele existente. UTR-ul va avea două **subzone functionale**, după cum urmează:

- ZLi – **Subzona rezidentiala** de locuinte unifamiliale si cu maxim doua apartamente;
- ZIs – **Subzona de dotări și servicii publice.**



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 402568 și 402569 Dumbrăvița; Nr. Cad. 402568 și 402569

Articolul 7.

BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
Teren arabil în intravilan	49242 mp	100 %	0	0
Suprafata aferenta circulatiilor ce devin domeniu public-carosabil, trotuare, spatii verzi aferente.	0	0	9492 mp	19,27%
S aferentă zonei de locuințe unifamiliale si cu maxim doua apartamente	0	0	27426 mp	55,70%
S aferentă zonei de dotări și servicii publice	0	0	7387 mp	15,00%
S aferenta zonei de utilitati publice	0	0	461 mp	0,94 %
S. aferentă zonei de spatii verzi	0	0	2462 mp	9,09 %
TOTAL TEREN	49242 mp	100 %	49242 mp	100.00%

III. UTILIZARE FUNCTIONALA si alte POSIBILITATI de UTILIZARE ale TERENURILOR

Articolul 8. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- **FUNCTIUNEA DOMINANTA:**

Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială și servicii, zona fiind compusă din locuințe cu caracter urban și semi-urban, cu un regim de înălțime max. P+1E+M/Er pentru subzona rezidențială de locuințe unifamiliale și cu maxim două apartamente, respectiv clădiri cu regim de înălțime maxim P+2E+M/Er pentru subzona de dotări și servicii publice.

Se vor respecta prevederile legii nr. 114/1996, actualizată, privind locuințele, referitoare la suprafețele minimale, în conformitate cu Anexa 1 – „Exigențe minimale pentru locuințe”.

- **FUNCTIUNI COMPLEMENTARE:**

Dotările admise zonei sunt:

- Servicii – spatii cu funcțiuni complementare zonei rezidențiale – servicii sau comerț de mici dimensiuni;
- Spatii verzi amenajate: parcuri, spatii de joacă pentru copii;
- Accese carosabile, alei pietonale, piste ciclisti, parcaje, garaje.

- **UTILIZARE FUNCTIONALA - SUBZONA ZLi – Subzona rezidențială de locuințe unifamiliale și cu maxim două apartamente;**

Articolul 9. UTILIZARI PERMISE

- Construirea de locuințe unifamiliale și cu maxim două apartamente cu caracter semiurban, cu garajele aferente, având maxim 2 apartamente/parcelă.
- Funcțiuni complementare zonei de locuit: birouri destinate desfășurării activităților liberale, având maxim 5 angajați.
- Spatii verzi amenajate: parcuri, spatii de joacă pentru copii.
- Accese pietonale, carosabile, parcuri;
- Constructii și instalatii tehnico-edilitare necesare zonei.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 402568 și 402569 Dumbrăvița; Nr. Cad. 402568 și 402569

Articolul 10. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Funcțiunile permise cu condiții în zona reglementată sunt: construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dauneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Articolul 11. INTERDICTII TEMPORARE

Autorizarea construcțiilor se va face după avizarea și aprobarea P.U.Z.

Articolul 12. INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise următoarele activități:

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
- Stații de întreținere auto; stații de spălare auto;
- Ferme agro-zootehnice, abatoare
- Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (bovine, porcine, cabaline, pasări, suine) sau alte construcții caracteristice zonelor rurale;

- **UTILIZARE FUNCTIONALA - SUBZONA ZIs – Subzona de dotări și servicii publice**

Articolul 13. UTILIZARI PERMISE

- Centre sociale, cămine de bătrâni etc.;
- Alimentație publică: restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, baruri etc.;
- Unități și spații de cazare (se va detalia la faza Autorizație de Construire);
- Unități pentru prestări servicii, sedii firme, activități de proiectare și alte servicii pentru profesii liberale;
- Stații de carburanți, ateliere reparații auto etc.
- Dotări pentru învățământ, cultură, sănătate
- Dotări pentru sport /agrement în spații închise
- Locuințe de serviciu (amplasate la ultimul nivel)
- Spații verzi amenajate: parcuri, terenuri de sport, spații de joacă pentru copii.
- Accese pietonale, carosabile, parcuri;
- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

Orarul de funcționare al activităților și funcțiilor din subzona ZIs – Subzona de dotări și servicii publice va fi compatibil cu funcțiunea de locuire (dominantă).

Articolul 14. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dauneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

Articolul 15. INTERDICTII TEMPORARE

Autorizarea construcțiilor se va face după avizarea și aprobarea P.U.Z.

Articolul 16. INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise următoarele activități:

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
- Ferme agro-zootehnice, abatoare
- Depozite de deseuri
- Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (bovine, porcine, cabaline, pasări, suine) sau alte construcții caracteristice zonelor rurale;



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 402568 și 402569 Dumbrăvița; Nr. Cad. 402568 și 402569

IV. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR SI A PARCELELOR

- **REGULI cu privire la FORMA si DIMENSIUNILE PARCELELOR**

Articolul 16.

In cazul terenului de fata, suprafata parcelelor pentru constructii nu va fi mai mica de 600 mp pentru subzona de locuinte unifamiliale si cu maxim doua apartamente, respectiv pentru subzona de dotari și servicii publice.

Articolul 17.

Adâncimea loturilor va fi mai mare sau cel mult egală cu frontul acestora.

Articolul 18. SUBZONA ZLi - Subzona rezidentiala de locuinte unifamiliale si cu maxim doua apartamente

Ținând cont de dimensiunile și forma parcelelor, nu sunt admise unificări/dezmembrări de parcele ulterior aprobării prezentului PUZ.

Articolul 19. SUBZONA ZIs – Subzona de dotări și servicii publice

Parcelele din subzona ZIs – Subzona de dotări și servicii publice se vor putea alipi, respectiv dezmembra doar în cazul realizării unei investiții generale în această subzonă.

- **REGULI de AMPLASARE, RETRAGERI MINIME si CONFORMARE a CONSTRUCTIILOR:**

Articolul 20. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv spre nord.

Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1-1,1/2 h potrivit OMS nr. 119/2014 privind normele de igiena.

Articolul 21. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Pentru zona studiată este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinațiile stabilite anterior numai daca exista posibilitati de acces la drumuri publice, direct sau prin servitute. Prospectul stradal minim acceptat este de 12m. Constructiile pentru dotari și servicii vor avea asigurat accesul dintr-un drum public cu posibilitatea rezolvarii accesului mijloacelor de stingere al incendiilor si de serviciu.

Distanța construcțiilor față de drum va fi de minim 5 m și conform planșei „Reglementari urbanistice” planșa nr. 03-A.

- **AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR IN INTERIORUL PARCELEI**

Articolul 22.

La amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor se vor respecta:

- normele de însorire și iluminat natural;
- distanțele minime de siguranță la foc între construcții și dotările edilitare respectiv între dotările edilitare și limita de proprietate precum și accesele la construcție pentru asigurarea cerințelor de siguranță la foc;
- la amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate laterală se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei învecinate pe limita de proprietate a căruia se va amplasa construcția propusă.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 402568 și 402569 Dumbrăvița; Nr. Cad. 402568 și 402569

- **AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR IN INTERIORUL PARCELEI - SUBZONA ZLi – Subzona rezidentiala de locuinte unifamiliale si cu maxim doua apartamente:**

Articolul 23. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENTUL STRADAL

Constructiile se vor amplasa, față de frontul stradal, in functie de forma parcelei, retrase la 5 m.

Articolul 24. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor, atât pentru construcțiile de locuit, cât și pentru alte funcțiuni admise în mod excepțional, față de limitele laterale, se va face cu respectarea distanțelor minime față de vecinătăți prevazute în Codul Civil pentru cele în regim de înălțime P și P+M și respectiv la ½ din H cornișă pentru cele ce depășesc acest regim, cu excepția clădirilor cuplate sau înșiruite.

Articolul 25. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE

Constructiile se vor amplasa, față de limita posterioară a parcelei, in functie de forma acesteia, după cum urmează:

- Lot 1÷40 – retrase la minim 10 m;
- Lot 41÷43 – retrase la minim 8 m.

Articolul 26.

Retragerile sau iesirile de la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor din zona, in conditiile avizarii documentatiei de serviciul de urbanism al comunei Dumbrăvița.

Articolul 27.

Marginile exterioare ale fundatiilor nu vor depasi limitele de proprietate, iar apa meteorica captata de pe acoperisuri va fi drenata exclusiv pe teren propriu.

Articolul 28.

Numărul de parcare necesar locuintelor, se va asigura in interiorul parcelelor respective.

Articolul 29. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Nu se accepta amplasarea mai multor constructii principale pe aceeasi parcela.

- **AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR IN INTERIORUL PARCELEI - SUBZONA ZIs– Subzona de dotări și servicii publice:**

Articolul 30. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENTUL STRADAL

Constructiile se vor amplasa, față de frontul stradal, in functie de forma parcelei, retrase la 5 m.

Articolul 31. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor, față de limitele laterale, se va face cu respectarea distanțelor minime față de vecinătăți prevazute în Codul Civil pentru cele în regim de înălțime P și P+M și respectiv la ½ din H cornișă pentru cele ce depășesc acest regim, cu excepția clădirilor cuplate.

Articolul 32. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE

Constructiile se vor amplasa, față de limita posterioară a parcelei, in functie de forma acesteia, după cum urmează:

- Lot 44÷46 – retrase la minim 10 m;

Articolul 33.

Retragerile sau iesirile de la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor din zona, in conditiile avizarii documentatiei de serviciul de urbanism al comunei Dumbrăvița.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 402568 și 402569 Dumbrăvița; Nr. Cad. 402568 și 402569

Articolul 34.

Marginile exterioare ale fundatiilor nu vor depasi limitele de proprietate, iar apa meteorica captata de pe acoperisuri va fi drenata exclusiv pe teren propriu.

Articolul 35.

Numărul de parcuri necesar construcțiilor de dotări și servicii publice, se va asigura in interiorul parcelelor respective.

Articolul 36. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Nu se accepta amplasarea mai multor constructii principale pe aceeași parcelă.

- **PROCENTUL de OCUPARE al TERENULUI, COEFICIENTUL de UTILIZARE al TERENULUI**

Articolul 37.

Procentul de Ocupare al Terenului exprima limita maxima a suprafetei permisa sa fie ocupata la nivelul solului cu constructii. Vor fi luate in calcul proiectia la nivelul solului a cladirilor si anexelor lor, fara suprafetele cailor de acces si stationare, respectiv terase.

Articolul 38. SUBZONA ZLi - Subzona rezidentiala de locuinte unifamiliale si cu maxim doua apartamente

In cazul prezentei lotizari, pentru subzona de locuinte unifamiliale si cu maxim doua apartamente, se va respecta:

- un P.O.T. maxim de 35%;
- un C.U.T. de maxim 1;

Articolul 39. SUBZONA ZIs – Subzona de dotări și servicii publice

In cazul prezentei lotizari, pentru subzona de dotări și servicii publice, se va respecta:

- un P.O.T. maxim de 40%;
- un C.U.T. de maxim 1,2;

- **INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**

Articolul 40. SUBZONA ZLi - Subzona rezidentiala de locuinte unifamiliale si cu maxim doua apartamente

Regimul de inaltime al constructiilor va fi de maxim P+1E+M/Er.

Inaltimea maxima a constructiilor va fi de 12 m. Se admit accente locale ale geometriei acoperisului, in functie de amplasament.

Articolul 41. SUBZONA ZIs – Subzona de dotări și servicii publice

Regimul de inaltime al constructiilor va fi de maxim P+2E+M/Er.

Inaltimea maxima a constructiilor va fi de 16 m. Se admit accente locale ale geometriei acoperisului, in functie de amplasament.

- **REGULI cu privire la ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII si DRUMURI**

Articolul 42. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Accesul la constructiile pentru dotari si servicii publice va fi situat si dimensionat astfel incat sa permita autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 402568 și 402569 Dumbrăvița; Nr. Cad. 402568 și 402569

Articolul 43. ACCESE PIETONALE

La trotuare și spații publice se vor prevedea rampe pentru persoane cu dizabilitati.

Articolul 44. - DRUMURI

Drumurile prevazute în acest P.U.Z. permit satisfacerea regulilor minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protecție civilă, salvare, circulația persoanelor cu dizabilitati.

La dimensionare se va ține cont de legislația în vigoare, privind profilul stradal și de categoria strazii.

- PROPRIETATE PUBLICA

Articolul 45.

Proprietarii terenului propus parcelării vor ceda fără despăgubire și sarcini de orice natură, suprafețele necesare pentru circulațiile prevazute, conform planșei 04-A „Proprietatea asupra terenurilor”. În acest sens, la faza dezmembrării parcelelor și intabulării, terenurile propuse a fi trecute în domeniul public vor fi eliberate de sarcini.

Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunei Dumbrăvița.

Rețelele de alimentare cu gaze și energie electrică sunt proprietatea societăților de furnizare de utilități.

- REGULI cu privire la ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Articolul 46.

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem colectiv.

Articolul 47. ALIMENTAREA CU APA

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al comunei Dumbrăvița, existentă în vecinătatea parcelei studiate.

a) Situația existentă.

În prezent, pe parcela studiată nu există instalații de alimentare cu apă potabilă.

b) Situația propusă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al comunei Dumbrăvița.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Articolul 48. ASIGURAREA CANALIZARII

a) Situația existentă.

În prezent, parcela studiată nu este sistematizată, are funcțiunea de teren arabil în extravilan și, în concluzie, nu există canalizare menajeră sau pluvială, aceasta aflându-se în vecinătate.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 402568 și 402569 Dumbrăvița; Nr. Cad. 402568 și 402569

b) Situația propusă.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza o extindere a sistemului de canalizare al comunei Dumbrăvița în lungul străzilor majore și secundare ale zonei. Din această rețea se vor realiza racorduri de canalizare pentru fiecare parcelă în parte.

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri, din interiorul parcelelor, vor fi colectate separat într-un bazin de retenție cu un volum de 3 m³, amplasat pe fiecare parcelă, și vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute pe fiecare parcelă.

Apele pluviale de pe platformele betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție, propuse conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 135 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în canalul de desecare HPR 15 (Beregșău Vechi).

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

Articolul 49. REȚELE ELECTRICE, TELEFONIE SI CATV

Alimentarea cu energie electrica se asigura prin racorduri de j.t. cu cablu subteran de la sursa E-DISTRIBUTIE BANAT SA, pana la firida de bransament electric. Racordurile se realizeaza pe baza studiului de solutie si a proiectului elaborat de E-DISTRIBUTIE BANAT SA, de catre firmele atestate ANRE pentru acest gen de lucrari. Cladirile se vor racorda la instalatiile de telecomunicatii ale operatorilor din zona, pana la firida telefonica. La proiectare si executie se vor respecta prevederile tuturor normativelor si legislatia in vigoare.

Articolul 50. ALIMENTAREA CU GAZE

Asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelelor existente, și realizarea de noi bransamente la acestea. Toate conductele din afara imobilelor vor fi amplasate subteran.

Articolul 51. GESTIONAREA DESEURILOR

Orice cladire de locuit, precum si orice alta unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazuta cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in pubele – amplasate intr-un loc special pe propriul teren.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 402568 și 402569 Dumbrăvița; Nr. Cad. 402568 și 402569

- **ASPECTUL EXTERIOR al CONSTRUCTIILOR**

Articolul 52.

Orice constructie noua sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona. Constructiile noi trebuie – prin proportii si configuratia fatadei, cat si volumetric, sa se subordoneze caracterului general de zona urbana, si sa asigure, prin inaltime, forma si dimensiunile sale, o continuitate in profilul general al strazii.

Articolul 53.

Sunt interzise folosirea la exterior a unor materiale fabricate pentru interior, si materiale de constructii precare (de tip azbociment, tabla ondulata, plastic etc.)

Pentru toate constructiile, fatadele spre curte, spre strada si spre vecini, vor fi executate de aceeasi calitate arhitecturala si urmarindu-se aceleasi criterii, chiar si atunci cand rezulta un calcan. Executia finisajelor si calitatea lor trebuie sa respecte normele calitative aflate in vigoare.

Articolul 54.

Nu se accepta sub nici o forma culori contrastante la nici o fatada, acestea trebuie sa fie executate de o calitate superioara si in tonuri moderate, calde, armonizate.

- **REGULI cu privire la AMPLASAREA de PARCAJE, SPATII VERZI si IMPREJMUIRE**

Articolul 55. PARCAJE, GARAJE

La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii si gararii, caracteristice fiecarei functiuni.

Intrările si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Amplasarea garajelor si a parcajelor se va face cu asigurarea distantelor necesare securitatii in caz de incendiu.

Numărul de parcare necesar locuintelor, respectiv dotărilor și serviciilor publice se va asigura in interiorul parcelelor respective.

Articolul 56. SPATII VERZI

În cadrul PUZ-ului, spațiile verzi se vor amenaja după cum urmează:

- o parcelă independentă care reprezintă 9,09% din suprafața totală a terenului studiat;
- spații verzi amenajate peisager în incinta fiecărei parcele de locuinte, minim 5%;
- spații verzi amenajate peisager în incinta fiecărei parcele de servicii, minim 20%;
- spații verzi de aliniament în cadrul parcelelor de drumuri;

Articolul 57. PARCELA INDEPENDENTĂ DE SPAȚIU VERDE

Dotări permise: alei pietonale, mobilier urban, locuri de joacă, fântâni arteziene, amenajări peisagere, instalații edilitare.

Pentru toata zona sunt interzise orice tip de construcții, altele decât cele permise.

Articolul 58. SPAȚII VERZI ÎN ALINIAMENTUL STRADAL

Dotări permise: instalații edilitare, iluminat stradal, mobilier urban, publicitate stradală, aliniamente de arbori, amenajări peisagere cu arbori și arbuști ornamentali (în sensul giratoriu).

Pentru toata zona sunt interzise orice tip de construcții, altele decât cele permise.

Articolul 59. SPAȚII VERZI ÎN INTERIORUL PARCELELOR

Dotări permise: instalatii edilitare, amenajări peisagere, mobilier urban, alei pietonale.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 402568 și 402569 Dumbrăvița; Nr. Cad. 402568 și 402569

Pentru toata zona sunt interzise orice tip de construcții, altele decât cele permise.

Articolul 60. SUBZONA ZLi - Subzona rezidentiala de locuinte unifamiliale si cu maxim doua apartamente

Titluarii parcelelor de locuinte unifamiliale si cu maxim doua apartamente se obligă să asigure spații verzi în procent de minim 5% in interiorul fiecărei parcele.

Articolul 61. SUBZONA ZIs – Subzona de dotări și servicii publice

Titluarii parcelelor de dotări si servicii publice a prezentului PUZ se obliga sa asigure minim 20% spatii verzi din incinta aferenta acestora.

Articolul 62. IMPREJMUIRI

Imprejmuirea la frontul stradal va respecta o inaltime maxima de 2,00 m, cu un soclu opac inalt de maxim 80 cm, restul imprejmuirii pana la 2,00 m fiind transparenta (exceptie facand stalpii de sustinere). Forma arhitecturala si materialele de executie trebuie sa se incadreze si sa se subordoneze stilului arhitectural adoptat de cladirea principala pentru a forma impreuna cu aceasta un tot unitar. Se interzice executarea imprejmuirilor din panouri prefabricate de beton, pe linia de aliniere a strazii.

Pe celelalte laturi ale terenului (in afara frontului stradal), se pot realiza imprejmuiri opace (zidarie, lemn etc) sau transparente (plasa de sarma), cu o inaltime maxima de 2.00 m.

Întocmit,
arh. **Laura Tifan Gy**