

Gmail

SC BUILDING INNOVATION QUALITY SRL

Jud. Timis, Sannicolaul Mare, Str. Ileana Cosanziana, nr. 6

J35/760/2012, C.U.I RO29987156,

Tel. 0761605148

Pr. Nr. 372/2020

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. INTRODUCERE

Art. 1. Rolul RLU

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, in limitele parcelelor reglementate.

Limita zonei studiate este figurata in planşa de Reglementari a documentatiei.

Zonificarea functionala a zonei s-a stabilit in functie de categoriile de activitati propuse si este evidentiata in planşa de Reglementari. Pe baza zonificarii s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor aplica.

Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **“PUZ -ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”**, Comuna Dumravita, C.F. nr. 403117 Dumbravita.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administraţiei publice locale şi a fost aprobat pe baza avizelor obţinute în conformitate cu prevederile Legii nr. 197/2016, pentru modificarea Legii 50/1991.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism;

Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Daca prin prevederile unor documentatii pentru parti componente ale teritoriului studiat se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal si Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesara elaborarea din nou a acestei documentatii, conform prevederilor legale.

Art. 2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza in conformitate cu:

- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ- indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea 197/2016 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauza 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;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

si are la baza prevederile cuprinse in studiile si documentatiile de urbanism avizate si aprobate care au tangenta cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- Planul Urbanistic Director aprobat prin HCl / Local Dumbravita 27/27.05.2024 107/2014;
- PUG- ul inca in lucru.

Art. 3. Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

Impartirea teritoriului pe functiuni s-a facut conform plansei Reglementari urbanistice – zonificare, care face parte integranta din prezentul regulament. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

Prevederile PUZ si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odata aprobate, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

La nivelul terenului studiat in suprafata de 22 900 mp, s-au delimitat urmatoarele subzone:

Li-Locuinte individuale cu regim redus de inaltime: **locuinte unifamiliale/cuplate (locuinte pentru doua familii) si functiuni complementare – cai de comunicatie rutiera**

S-a urmarit integrarea optima in sit a propunerilor de zonificare functionala, tinand cont de potentialul de dezvoltare economico-sociala a zonei si de necesitatea protejarii mediului.

II. UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 4. Obiective si modalitati de operare

Solutia urbanistica a fost elaborata tinându-se cont de urmatoarele obiective:

- Amenajarea urbanistica a zonei studiate;
- Zonificarea funcționala, avand in vedere obiectivul propus si folosirea optima a terenului;
- Modul de ocupare a terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Echiparea tehnico-edilitara a zonei;

In cadrul zonei studiate se identifica o singura unitate functionala - **Zona locuinte unifamiliale/cuplate (locuinte pentru doua familii) si functiuni complementare.**

Art. 5. Utilizari premise:

Li-Locuinte individuale cu regim redus de inaltime: locuinte unifamiliale/cuplate (locuinte pentru doua familii) si functiuni complementare:

PARCELA 01:

Zona verde de agrement

PARCELE 2-18:

- locuinte unifamiliale/cuplate (locuinte pentru doua familii/locuinta tip duplex)

- conversia unitatilor de locuit in alte functiuni compatibile cu functiunea de locuit, care nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare, cu acordul vecinilor de parcela (direct afectati);

- cai de acces carosabile si pietonale in incinta;
- parcare la sol (car port) si parcaje la subsolul cladirilor;
- spatii plantate, obiecte de mobilier urban, constructii pentru echipare edilitara si imprejmui;

PARCELA 19:

-posibilitatea de acomodare a functiunilor pentru locuinte colective si/sau functiuni complementare: spatii comert, servicii, locuinte colective, sau alte activitati ce nu contribuie la poluarea fonica, vizuala sau chimica si sunt compatibile cu functiunea de locuire .

- cladire de birouri
- locuinte colective sau locuinte colective cu servicii la pater;
- cai de acces carosabile si pietonale in incinta;
- parcare la sol (car port) si parcaje la subsolul cladirii;

- spatii plantate, obiecte de mobilier urban, constructii pentru echipare edilitara si imprejmuiuri;

PARCELA 20:

- cai de circulatie auto, trotuare, alei pentru biciclisti, spatii verzi de aliniament plantate, echipare edilitara, lucrari pentru protectia impotriva poluarii vizuale si fonice (parapeti de protectie, plantatie de protectie);

Art. 6 Utilizari premise cu conditii:

Profil functional admis cu conditionari pentru **Li-Locuinte individuale cu regim redus de inaltime: locuinte unifamiliale/cuplate (locuinte pentru doua familii) si functiuni complementare:**

PARCELE 2-18

- **activitati de tip terțiar ale locatarilor, desfasurate in interiorul locuintelor, fara conversie functionala, servicii profesionale/manufacturieri, prestate numai de catre proprietari/ocupanti, cu urmatoarele conditii: sa se desfasoare in unitatea de locuit in cauza, in paralel cu functiunea de locuire, suprafata ocupata de acestea sa nu depaseasca 30 mp, sa implice maxim 3 persoane, sa aiba acces public limitat, sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala.**

PARCELA 19

- functiuni complementare zonei de locuire

- utilizarea spatiilor de la nivelul etajului si/sau mansardei pentru locuire;

Art. 7 Utilizari interzise:

Profil functional admis cu conditionari pentru **Li-Locuinte individuale cu regim redus de inaltime: locuinte unifamiliale/cuplate (locuinte pentru doua familii) si functiuni complementare:**

- activitati generatoare de discomfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, ateliere de reparatii, depozite de marfa;

- orice tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;

- depozitare en gross;

- platforme de precolectare a deseurilor urbane sau depozite de deseuri;

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate.

III. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art. 8. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu detine patrimoniul natural sau construit.

Art. 9. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Art. 9.1. Siguranta in constructii

Toate lucrarile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor legale privind siguranta in constructii intre care se amintesc urmatoarele considerate ca prioritare, fara ca enumerarea sa fie limitativa:

- Legea nr. 50/1991 cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare in vigoare la data eliberarii Autorizatiei de Construire;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;

- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii;

- H.G.R. nr.925/1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnica a proiectelor, a executiei lucrarilor si c-tiilor, inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin Ord. nr. 77/N/96.

Proiectele care insotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare in care sa fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor.

Art. 9.2. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

Pentru construirea cladirilor se vor lua masuri pentru evitarea poluarii mediului si de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfasurata.

Art. 9.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Art. 9.4. Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea lucrarilor de constructii se va face doar in cazul existentei posibilitatii de racordare la energie electrica.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Retelele de alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica si drumuri sunt proprietatea publica a comunei.

Art. 9.5. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei ce face obiectul PUZ.

Conditii de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul zonei sunt prevazute in cap. III, Art. 10.

Art. 10. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 10.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea reglementarilor in ceea ce priveste insorirea conform normelor si recomandarilor cuprinse in RGU aprobat cu HG 525/1996 si OMS privind normele de idiena nr. 119/2014.

Se recomanda ca in cazul cladirilor in care se desfasoara o activitate zilnica (administrativa) sa aiba asigurata iluminarea naturala a spatiilor pentru birouri si a celor pentru public.

Amplasarea constructiilor de locuinte va fi astfel facuta incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila sa se asigure durata minima zilnica de insorire de 1 ½ h;

Se recomanda pentru fiecare unitate locativa posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, evitandu-se orientarea exclusiv spre nord.

Art. 10.2. Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea constructiilor fata de aliniament (limita dintre domeniul public si cel privat) se va face conform plansei grafice *Reglementari urbanistice-zonificare*, in interiorul zonei construibile delimitate, respectand retragerile impuse:

- la Bulevardul Ion Creanga se va respecta aliniamentul existent, retragere 6.00m fata de frontul stradal;
- la prelungirea strazii W. Shakespeare se propune ca aliniament front stradal 6.00m, pe ambele parti ale strazii;
- pe strada Liviu Rebranu se propune ca aliniament front stradal 6.00m.

Vor face exceptie de la regulile de amplasare propuse posturile de transformare si alte cladiri destinate utilitatilor sau echiparii edilitare, care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare.

Art. 10.3. Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta toate prevederile art. 24 – R.G.U. si cap. II 6 al R.L.U. Constructiile se vor amplasa in interiorul limitei de implantare a constructiilor conform plansei grafice *Reglementari urbanistice-zonificare*, astfel

- retragerile fata de limitele laterale al parcelei vor fi de 2.00m la parcelele nr. 02-18, respectiv $L=H/2$ -min. 2m la parcela nr. 19;
 - min. 10.00 m fata de limita din spatele parcelei pentru parcelele nr. 02-06 si nr. 9-18, respectiv de min. 6m fata de limita din spatele parcelei pentru parcelele nr. 07-08 si nr. 19.

Exceptie fac *constructiile anexe care se vor putea amplasa la cel putin 60 cm fata de limitele laterale si posterioare cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3 m. Anexele se vor putea construi pe limita de proprietate doar cu acordul notarial al vecinilor direct afectati si fara a da apa spre acestia.*

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, prevederile OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei.

Este permisa depasirea limitelor de implantare cu balcoane cu conditia respectarii Cod Civil.

Limita de implantare a constructiilor subterane complet ingropate poate depasi zona de implantare a constructiilor supraterane putand coincide cu limitele de proprietate, cu acordul vecinilor sau retrasa la min. 60 cm fata de limita perimetrala de proprietate, conform Cod Civil.

Art. 11. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 11.1. Accese carosabile

Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face dupa caz in etape de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din norme si standarde.

Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public sau privat avand caracteristicile necesare a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

In prezent accesul pe terenul studiat este asigurat de pe Bulevardul Ion Creanga.

In incinta se vor prevedea circulatii auto, pietonale si parcaje. Organizarea circulatiilor interioare se va face in functie de configurarea si pozitionarea finala a constructiilor propuse in fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

Art. 11.2. Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri.

Profilul străzilor trebuie sa prevada realizarea de trotuare de o parte si de alta a partii carosabile.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

Art. 8. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele de energie electrică.

Extinderile de rețele publice sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar.

Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Se recomandă ca toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.

Art. 12. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 12.1. Parcelarea

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

Se propune realizarea a 20 parcele (02-18) pentru **Li-Locuinte individuale cu regim redus de înălțime: locuințe unifamiliale/cuplate (locuințe pentru două familii)**, și 1 parcelă (19) **posibilitatea de acomodare a funcțiunilor pentru locuințe colective și/sau funcțiuni complementare**, o parcelă (parcelea 01) pentru **zona pentru agrement** și o parcelă pentru **cai de comunicație rutieră** cu suprafața de cca. **7 650.67** mp având destinată de a intra în proprietate publică.

Art. 12.2. Înălțimea construcțiilor

Locuire:

Regimul de înălțime maxim pentru construcțiile propuse este: P+1E

Hmax. Cornisă = 8,00 m/CTS.

Hmax. = 10.00 m/CTS.

Locuințe colective și/sau funcțiuni complementare:

Regimul de înălțime maxim pentru construcțiile propuse este: P+1E

Hmax. Cornisă = 13,00 m/CTS.

Hmax. = 15.00 m/CTS.

Art. 12.3. 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 si arhitecturii este interzisa (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului – locuire. Se interzice realizarea de pastiste arhitecturale.

Volumetria va fi echilibrata, specifica programului arhitectural.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei: tigla ceramica/beton sau tabla faltuita pentru acoperise inclinate, tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale.

Raportul plin – gol va fi cel specific programului.

Culorile vor fi pastelte, deschise apropiate de culorile naturale: tonuri de alb, gri si bej, culori armonizate.

Mobilierul urban, reclamele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplaseaza. Poziția și dimensiunile lor nu vor stanjeni traficul auto și auto.

Lucrarile tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament etc.) se vor integra in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, cablu de date etc. vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei inconjuratoare – in ceea ce privește peisajul, bunurile private sau publice, integritatea si utilizarea spatiului public.

Art. 12.4. Procentul de ocupare al terenului

In cadrul prezentului regulament se stabilesc:

Locuire:

POT max. 35%

CUT maxim 1

Sevicii:

POT max. 40%

CUT maxim 1.8

Art. 13. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Art. 13.1. Parcaje

Stationarea vehiculelor necesare utilizarii constructiilor trebuie asigurata in interiorul parcelei.

Numarul de locuri de parcare se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiilor, cu respectarea prevederilor Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

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

Fiecare parcela va asigura gararea pentru doua automobile – la nivelul solului sau parcare deschisa (tip car port) la nivel parterului.

Art. 13.2. Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare. In cadrul prezentului regulament se stabilesc zone verzi minim 30%. Aceste spatii verzi vor fi asigurate sub forma de spatii verzi amenajate.

Spatiile verzi de aliniament adiacente drumurilor publice realizate pentru deservirea investitiei se vor amenaja cu gazon, arbori, etc.

Spatiile verzi se vor asigura in concordanta cu prevederile OMS nr. 119/2014.

Art. 13.3. Imprejmuiri

Spre frontul stradal imprejmuirea va fi transparenta la partea superioara cu inaltime maxima de 1,80m iar inaltimea soclului max. 60cm.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2.00 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

IV. Bilantul teritorial s-a intocmit comparativ – situatia existenta si propusa:

Suprafata teren	SITUATIA EXSITENTA	SITUATIA PROPUSA	
	22 900	%	mp
Teren extravilan	-	100%	22 900
Zona locuinte si functiuni complementare cu max. 2 unitati/parcela	-	56.10%	12 845.45
Zona locuinte colective si/sau functiuni complementare	-	5.50%	1 258.88
Zona spatii verzi amenajate	-	5.00%	1 145.00
Zona cai de circulatie rutiera si amenajari aferente - teren pentru drum	-	33.40%	7 650.67

INDICI URBANISTICI PROPUSI	
Zona locuinte si fuct. compl. cu max. 2 familii	Zona dotari si servicii
P.O.T. max= 35%	P.O.T. max= 40%
C.U.T. max = 1	C.U.T. Max = 1.8
P+1E	S (D) +P+2E
H cornisa max = 8.00m	H cornisa max = 13.00m

H max. = 10.00m

H max. = 15.00m

V. CONCLUZII

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

Trasarea strazilor si limitelor de parcele se va face pe baza ridicarilor topografice in coordonate, datele putand fi puse la dispozitie proiectantului de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii PUZ-ului si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

In Intocmit:

Arh. **Ivaniciuc Dana**

Coordonator proiect:

Arh. urb. **Constantin Ciocan**