

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexă la

PLANUL URBANISTIC ZONAL

„Parcellele nr.cad. 411463, nr.top. A197/3/23/c - Dumbrăvița intravilan”

I DISPOZIȚII GENERALE

1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice necesare elaborării documentațiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcțiilor și echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat.

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 Regulamentului General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în același timp cu Planul Urbanistic Zonal și odată aprobat prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației de specialitate prin grija Consiliului Local și al elaboratorului.

2. Baza legală a elaborării

Prezentul Regulament Local de Urbanism este întocmit în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (cu modificările ulterioare) privind Autorizarea executării construcțiilor și HG nr. 525/95 (cu modificările ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Legea 350/2001 pentru amenajarea teritoriului și urbanism și elaborarea și actualizarea documentațiilor de urbanism, Ordinul 233/2016.

Conținutul documentației este conform cu reglementarea “Ghid pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM – 007 – 2000 aprobată cu ord. MLPAT nr. 21/N/10 04 2000.

În aplicarea prezentului Regulament Local de Urbanism, este obligatorie coroborarea lui cu prevederile legilor, actelor normative și reglementărilor în domeniu considerate conexe acestuia.

Alte acte normative cu referiri în domeniu, ulterioare întocmirii prezentului regulament vor fi considerate, în aplicare, drept completare a celor din anexă și vor fi respectate potrivit prevederilor din cuprinsul acestora. Nerespectarea unei prescripții legale în vigoare la eliberarea unei Autorizații de Construire nu poate fi justificată prin prevederi diferite ale regulamentului.

3. Domeniu de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism este o suprafață de teren din teritoriul administrativ al comunei Dumbravita, jud. Timiș, constituită din parcelele cadastrale cu nr.cad. 411463, nr.top A197/3/23/c, INTRAVILAN Dumbravita, în suprafață totală de 13208mp, identificată prin CF NR. 411463 - comuna Dumbravita, jud. Timiș.

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA ȘI PROTEJAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- Funcțiunile premise pentru zona de dotari servicii vor fi servicii și practici profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatura, notariale, consultanța, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, dotări de comerț alimentar și nealimentar, dotări de alimentație publică, unități de cazare.
- Pentru zona de servicii și locuire la etaj este permisă și construirea de locuințe cu maxim 3 unități locative pe parcelă la etajele superioare.
- Funcțiunile propuse, prin natura și amploarea activităților nu trebuie să perturbe circulația auto sau cea pietonală din zonă.
- Este interzisă amplasarea unităților cu caracter industrial sau depozitelor, a atelierelor, a dotărilor de comerț și a unităților de prestări servicii, a celor care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat care să intre în contradicție cu punctele anterioare.
- Zonele impermeabile de tipul teraselor, locurilor de parcare, platformelor de orice fel, adunate la suprafața construită la sol nu pot depăși 25% din suprafața terenului pentru parcela respectivă.
- Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar plantarea a cel puțin un arbore de talie medie pentru fiecare 150 mp de teren.
- Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar amenajarea peisajeră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă pînă la frontul construit.
- Este permisă folosirea a max. 25% din suprafața parcelei pentru grădinarit, cu condiția ca această zonă să nu se afle între limita de proprietate dinspre stradă și clădire.
- Este interzisă orice intervenție a riveranilor la domeniul public, fără acordul Consiliului Local.
- Modificarea reglementărilor prezentului regulament se poate face prin întocmirea unui Proiect Urbanistic de Detaliu – pentru modificări de amplasament, sau Proiect

Urbanistic Zonal pentru modificarea regimului maxim de înălțime, al utilizării permise, a P.O.T.-ului sau C.U.T.-ului (dar nu cu mai mult de 15% față de cel inițial).

2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

- Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerate 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 Construcții.

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

- HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții.

- HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT 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.

- În toate cazurile, la eliberarea unei Autorizații de Construcție, interesul public va fi considerat prioritar față de interesul persoanei direct interesate. Orice acțiune de construcție din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.

3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

- Amplasarea cladirilor se va face cu respectarea reglementarilor in ceea ce priveste insorirea conform normelor si recomandarilor cuprinse in Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 si Ordinului Ministrului Sanatatii nr.119/2014 privind normele de igienă

- Se admite o construcție principală pe parcelă și anexe în regim P pentru parcelele cu funcțiunea SL – Zonă servicii cu locuire la etajele superioare respectiv una sau mai multe construcții principale și anexe pentru parcelele cu funcțiunea DS – Zonă dotări și servicii.

- Se recomanda ca toate cladirile in care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cat si a celor pentru public.

- Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de insorire de 1 ora si potrivit Ordinului Ministrului Sanatatii nr.119/2014 pentru „Aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viața al populatiei”.

Art.33

(1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insoirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

(2) In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insoire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Art.4

c) spatii amenajate pentru gararea si parcare a autovehiculelor populatiei din zona respectiva, situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

- Se va asigura pentru fiecare cladire posibilitatea dublei orientari pentru spațiile interioare, astfel incat sa se evite orientarea exclusiv la nord.

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.

- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min 6,00m față de aliniament, conform reglementărilor din planșa nr. U02 - "Reglementări urbanistice";
- Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile si pietonale, împrejurimi, spații verzi.

Amplasarea față de drumurile publice:

- Pentru **SL – ZONĂ SERVICII CU LOCUIRE LA ETAJELE SUPERIOARE** –construcțiile se vor amplasa cu o retragere de 16,50m față de axul străzilor cu un profil transversal de 21,00m și pentru **DS: ZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII** construcțiile se vor amplasa cu o retragere de 18,00m față de axul străzilor cu un profil transversal de 17,00m, conform plansei nr. U02 - "Reglementari urbanistice";

- Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care a fost asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

Amplasarea in interiorul parcelei - amplasare fata 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 pentru regim de înălțime P și P+M; construcțiile ce vor depăși 2 niveluri vor respecta distanța minimă de 1/2 din H cornișă față de mezuinile laterale, cu excepția clădirilor cuplate sau izolate respectând condițiile minime de însoire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;

- Construcțiile amplasate izolat vor respecta distanța de minimum jumătate din înălțimea maxima la cornișă (H/2) față de limitele laterale, dar nu mai puțin de 2,0 m conform codului civil respectiv 3,0 m pentru parcela destinată dotărilor și serviciilor publice, conform plansei nr. U02 - "Reglementari urbanistice";

- Se admite amplasarea garajelor la limita de proprietate în situația în care înălțimea maximă a acestora nu depășește 3,00 m de la cota trotuarului.

Amplasarea in interiorul parcelei - amplasare fata de limita posterioara a parcelei:

- Pentru SL - ZONĂ SERVICII CU LOCUIRE LA ETAJELE SUPERIOARE construcțiile se vor amplasa cu o retragere de minim 10,00 m față de limita posterioara a parcelelor conform plansei nr. U02 - "Reglementari urbanistice". Pentru DS: ZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII construcțiile se vor amplasa cu o retragere de minim 10,00 m față de limita posterioara a parcelelor conform plansei nr. U02 - "Reglementari urbanistice". Este posibilă amplasarea de anexe sub această distanță cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea de 3,00 m la cornișă de la cota terenului.

- Clădirile pot fi realizate în regim cuplat cu condiția de a avea obligatoriu un acces auto în parcelă, la parterul clădirii, având minimum 3m lățime.

❖ Balcoanele de la nivelele superioare parterului pot depăși zona de implantare, cu condiția respectării Codului Civil.

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile:

- Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

- La dimensionarea străzilor noi se va ține seama de legislația în vigoare, privind profilul stradal și de categoria străzii.

- Construcțiile vor fi accesibile printr-un drum în incinta cu acces public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor.

- Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori.

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.

- Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

- Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție este obligatoriu la curțile interioare închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare decât 600 mp și diferența de nivel față de drumul public mai mică de 0,5 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Accese pietonale:

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri. Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, drum în incintă cu acces public;

- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

• Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă doar în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

• Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează pe terenuri aflate în domeniul public de către dezvoltator conform planului de acțiune.

• Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către beneficiarul final al parcelei.

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

• Apele de ploaie cazute pe suprafețele acoperisurilor și platformelor betonate sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (PVC, D=315 mm, L~240 m), trecute prin două separatoare de namol și hidrocarburi și stocate în două bazine de retenție (propușe spre amplasare în zona verde/parcage). Apa pluvială pre-epurată din bazinele de retenție va fi folosită la stropirea și întreținerea spațiilor verzi. Apele de ploaie cazute în zona verde se vor infiltra în teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

• Alimentarea cu curent electric se va asigura prin: extinderea rețelei electrice stradale de joasă tensiune; pe aceeași stâlpi se vor monta și corpurile de iluminat stradal; realizarea branșamentelor electrice aeriene sau subterane pentru racordarea individuală a caselor și a celorlalte obiective, cu montarea blocurilor de protecție și măsură aferente.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

• Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

• Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Parcelarea

• Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 2 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții.

- Frontul minim al parcelelor obținute în urma dezmembrărilor va fi de 24,00m.
- Adâncimea parcelei rezultate trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea ei.
- Nu se admit dezmembrări de parcele ulterioare PUZ-ului.
- Nu se admit comasări de parcele ulterioare PUZ-ului.

- Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum cu acces public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Suprafețele necesare pentru deschideri de strazi, alei se vor trece în domeniu public (conform precizarilor din planșa U04 "Circulația terenurilor").

Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea maximă a construcțiilor la ultima cornișă este stabilită, astfel:
 - **SL - ZONA SERVICII CU LOCUIRE LA ETAJELE SUPERIOARE:**
 - regim de înălțime maxim P+1E+M/Er

Hcornișă max.= 9,00m , Hcoamă/atic max.= 11,00m

- **DS – ZONA DOTĂRI ȘI SERVICII**
- regim de înălțime maxim P+2E+M/Er

Hcornișă max.= 12,00m, Hcoamă/atic max.= 14,00m

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 finisajul exterior vor fi de bună calitate, specifice cadrului arhitectural de tip rural.
- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastise ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- Culoarele dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb-gri natur, ocru, culori armonizate în general. Sunt permise totuși 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.

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

- Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfasurată și suprafața terenului.

- **SL - ZONA SERVICII CU LOCUIRE LA ETAJELE SUPERIOARE:**

P.O.T. = max. 35 % C.U.T. = max. 1,05

- **DS – DOTĂRI ȘI SERVICII:**

P.O.T. = max. 40 % C.U.T. = max. 1,40

7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată, legislației locale, și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

- vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității după cum urmează:
 - 2 locuri de parcare / unitate locativă
 - pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

- Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare, este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

- Căile de comunicație vor beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinație construcțiile adiacente și de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.

- În situația în care se vor amenaja locuri de parcare descoperite pentru autoturisme în zone, acestea se vor realiza din pavaje permeabile, care să asigure un procent de minim 80% suprafața înierbată.

- Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse astfel încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Spații verzi și plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

- S-au asigurat spații verzi în procentul de minim 5,00% (conform CU) din suprafața totală a terenului studiat, prin parcela nr.6;

- Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate și de plantații de protecție.

- Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie medie pentru fiecare 150 mp de lot.

- Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon.

Împrejmuiri posibile

- La limita de proprietate dinspre stradă, împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 1,90 m. Este permis un soclu plin de minim 45 cm și maxim 60 cm. Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,50 m, vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.

- În cazul parcelelor destinate dotărilor și serviciilor, se recomandă lipsa gardului spre stradă, spațiul privat dintre limita de proprietate dinspre stradă și clădire participând astfel, cel puțin vizual, la creerea spațiului public.

- Sunt permise elemente opace în planul împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine, parapete de zidărie, etc, cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 20% din lățimea parcelei.

- Plasarea pubelelor, contoarelor de apă, gaz etc și a altor elemente care necesită acces din domeniul public, nu pot aduce atingere spațiului public.

- Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.

Gestionarea deseurilor

- Deșeurile menajere vor fi adunate în containere preluate și transportate periodic de către societatea cu care proprietarul terenului are contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoii aferent Comunei Dumbravita.

BILANT TERITORIAL

Zone funcționale	Suprafața	%
Zonă servicii cu locuire la etajele superioare, max. 3 unități locative / parcelă	3055,00	23,1
Zonă dotări și servicii publice	4787,00	36,2
Spații verzi amenajate propuse	3103,00	23,5
Total circulații	2263,00	17,2
P.O.T. ZONĂ REZIDENȚIALĂ		35%
P.O.T. ZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII		40%
C.U.T. ZONĂ REZIDENȚIALĂ		1,05
C.U.T. ZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII		1,40

III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zona analizată prin PUZ propunem a fi încadrată în următoarele subzone:

Tipurile de subzone funcționale :

SL: Zonă servicii cu locuire la etajele superioare – servicii la parter și/sau etajele superioare, locuire cu max. 3 unități locative pe parcelă la etajele superioare;

DS: Zonă de dotări și servicii;

V: Zonă de spații verzi publice amenajate și perdele de protecție;

C: Căi de comunicații și construcții aferente;

GENERALITĂȚI:

Zona servicii cu locuire cuprinde parcelele numerotate 1-3.

Zona de dotări și servicii cuprinde parcela numerotata 4, 5.

Zona verde este reprezentată de parcela 6.

SL: Zonă servicii cu locuire la etajele superioare – servicii la parter și/sau etajele superioare, locuire cu max. 3 unități locative pe parcelă la etajele superioare – parcelele 1-3

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Delimitare

Zona servicii cu locuire cuprinde parcelele numerotate 1-3.

Art. 1 Zone și subzone funcționale

- SL – zona servicii cu locuire la etajele superioare – parcelele 1 - 3.

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- servicii la parter și locuințe la etajele superioare.

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise

- locuințe, maxim 3 unități locative pe parcelă la etajele superioare;
- amenajări aferente locuințelor;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii sociale, colective și personale cu maxim 20 de persoane;
- servicii ale unor organizații politice, profesionale cu maxim 20 de persoane;
- unități de cazare turistice;
- alimentație publică;
- comerț cu amănuntul;
- agenții de turism;
- cofetării;
- parcaje;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate, scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitare;
- căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă cu acces public.
- spații pentru sport și recreere adecvate locuirii;
- împrejurimi.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

• se permite schimbarea destinației unităților locative sau una / două încăperi, numai pentru categoriile de funcțiuni complementare birouri pentru activități liberale, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practici profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare;

- Orice tip de activitate să se desfășoare doar în interiorul clădirilor.

Art. 6 Interdicții temporare de construire

• Pentru parcela nr.02 există interdicție temporară de construire până la realizarea drumului colector (str. Albert Einstein) de-a lungul Centurii Timișoarei.

Art. 7 Interdicții definitive de construire

- schimbarea destinației unităților locative pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- schimbarea destinației spațiilor destinate serviciilor în spații pentru locuire;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitări en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- activități zootehnice;
- lucrări de terasament și sistematizare de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate.
- Orice activitate ce generează poluare fonică, olfactivă, trafic greu.

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului Ministrului Sanatatii nr.119/2014.

Se va asigura însorirea tuturor construcțiilor de pe teren.

Se va evita, pe cât posibil, orientarea Nord a dormitoarelor la locuințe, a spațiilor administrative, de birouri în cazul funcțiunilor complementare celei de locuit.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte zona drumului. Zona drumului este formată din: carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament și trotuare, având o lățime de 21,0 m.

Construcțiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere de minim 6,0 m față de aliniament pentru toate loturile.

Art. 10 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

Clădirile vor fi retrase de la limita aliniamentului respectând coerența și caracterul fronturilor stradale.

- construcțiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere de minim 6,0 m față de aliniament pentru toate loturile.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei:

Pe parcelă se pot amplasa o construcție principală și anexe.

Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelelor:

Toate construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min. 10,00 m față de spatele parcelelor.

Doar construcțiile anexe parter se pot amplasa până la limita din spate a proprietății celelalte cu înălțime care depășește 3,00 m se vor amplasa retrase la min. jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii respective.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

Construcțiile principale se vor amplasa fata de limitele laterale ale loturilor in conformitate cu prevederile Codului Civil.

- în cazul în care clădirile de locuit sunt cuplate, distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minimum 2,00 m sau jumătate din înălțimea la cornișă pentru clădirile P+1E, P+1E+M/Er.
- construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil.
- nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind corelata.
- clădirile pot fi realizate în regim cuplat cu condiția de a avea obligatoriu un acces auto în parcelă, la parterul clădirii, având minimum 3m lățime.

Autorizarea executării construcțiilor de locuințe este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16 Accese carosabile

Pentru toate categoriile de construcții este obligatorie asigurarea accesului dintr-un drum public. Aceesul la parcele se va realiza din strada Blaise Pascal.

Art. 17 Accese pietonale

Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Profilul străzilor trebuie să prevadă realizarea de trotuare de o parte și de alta a părții carosabile.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta există, este obligatorie.

Firidele de branșament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind, de regulă, îngropate.

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

Apele de ploaie cazute pe suprafețele acoperisurilor si platformelor betonate sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata (PVC, D=315 mm, L~240 m), trecute prin doua separatoare de namol si hidrocarburi si stocate in doua bazine de retentie (propane spre amplasare in zona verde/parcage). Apa pluviala pre-epurata din bazinele de retentie va fi folosita la stropirea si intretinerea spatiilor verzi. Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Art. 20 Proprietatera publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a comunei.

Drumurile vor intra în proprietatea localității.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intră în proprietatea publică.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 21 Parcelarea

Nu se admit dezmembrări de parcele ulterioare PUZ-ului.

Nu se admit comasări de parcele ulterioare PUZ-ului.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Pentru construcțiile din această zonă, maxim este P+1E+M/Er, cu înălțimea maximă la cornișă de 9,00m și înălțimea maximă la coamă/atic de 11,00m;

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, bransamente) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior al acestuia sau în podurile nemansardabile.

Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectura cu elemente de signalistică, reclame, firme.

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 35% cu un coeficient de utilizare a terenului de 1,05

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art. 25 Parcaje

La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețe necesare parcării și garării, caracteristice fiecărei funcțiuni în cadrul parcelor.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit.

Art. 26 Spații verzi

Se vor menține spațiile verzi de aliniament acolo unde acestea există.

Se vor realiza spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor propuse. Se va planta cel puțin un arbore la fiecare 150 m suprafață de parcelă construibilă destinată

locuirii. La etapa de autorizatie de construire pentru fiecare parcelă în parte se va prevedea o suprafață verde de minim 20% din suprafața parcelei.

Art. 27 Împrejmuiuri

La limita de proprietate dinspre stradă împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 1,90 m. Este permis un soclu plin de minim 45 cm si maxim 60 cm. Împrejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,50 m inaltime. Vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.

DS: Zona de dotări și servicii – parcelele nr. 4 și 5

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Delimitare

Zona de dotări și servicii cuprinde parcelele numerotate 4 și 5.

Art. 1 Zone si subzone funcționale

– zona de dotări și servicii.

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- este cea de dotări și servicii complementare cu locuirea, zona fiind compusă din mai multe construcții principale cu caracter urban, cu regim de înălțime maxim de P+2E+M/Er.

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii sociale, colective și personale cu maxim 20 de persoane;
- servicii ale unor organizații politice, profesionale cu maxim 20 de persoane;
- unități de cazare turistice (hotel, hostel, motel, pensiune, bed and breakfast, etc.)
- alimentație publică
- comerț cu amănuntul;
- agenții de turism;
- cofetării;
- parcaje;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate, scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitare;
- căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă cu acces public.

Art. 5 Utilizari permise cu condiții

Nu este cazul.

Art. 6 Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

Art. 7 Interdicții definitive de construire

- funcțiunii destinate locuirii permanente;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- activitati generatoare de trafic greu, polare fonica, chimica, vizuala sau care afecteaza intimitatea parcelelor vecine;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- depozități de materiale refolosibile;
- construcții agro-zootehnice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice.

Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Se va asigura însorirea tuturor construcțiilor de pe teren.

Se va evita, pe cât posibil, orientarea Nord a spațiilor administrative, de birouri.

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte zona drumului. Zona drumului este formată din: carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament si trotuare, având o lățime de 17.0 m.

Construcțiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere de min. 6,0 m fata de aliniament.

Organizarea fațadelor principale ale construcțiilor vor păstra proțiuni ale fațadei paralele cu strada pentru a se realiza aliniamentul.

Art. 10 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

Clădirea va fi retrasa de la limita aliniamentului respectand coerenta si caracterul fronturilor stradale.

- construcția se va amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere de min. 6,0 m față de aliniamentul parcelei.

-organizarea fațadelor principale ale construcțiilor vor păstra proțiuni ale fațadei paralele cu strada pentru a se realiza aliniamentul.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei:

În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și anexe.

Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelelei:

Construcția se vor amplasa cu o retragere de min. 10,00 m față de spatele parcelei.

Pe o distanță de 10,00m de la limita posterioara a parcelei de dotari servicii se propune plantarea de spații verzi ca o perdea de protejare a zonei de locuit.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

Construcția principală se va amplasa fata de limitele laterale ale lotului in conformitate cu prevederile Codului Civil.

- construcția retrasă în raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa în limitele codului civil, respectiv pentru construcții pana la P+M/Er la min. 3,00m m față de limita laterală a parcelelor; pentru construcții P+2E+M/Er la minim jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii respective conform planșei U02 – Reglementări urbanistice.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16 Accese carosabile

În Etapa I – Accesul la zona de servicii și dotări se va realiza prin servitute de trecere pe parcela nr. 02.

În Etapa II - Accesul la zona de servicii si dotari se va face de pe str. Albert Einstein, nr.cad. 408621.

Art. 17 Accese pietonale

Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Profilul străzilor trebuie să prevadă realizarea de trotuare de o parte și de alta a părții carosabile.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta există, este obligatorie.

Firidele de branșament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind, de regulă, îngropate.

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

Apele de ploaie cazute pe suprafețele acoperisurilor si platformelor betonate sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata (PVC, D=315 mm, L~240 m), trecute prin doua separatoare de namol si hidrocarburi si stocate in doua bazine de retentie (propane spre amplasare in zona verde/parcage). Apa pluviala pre-epurata din bazinele de retentie va fi folosita la stropirea si intretinerea spatiilor verzi. Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a comunei.

Drumurile vor intra în proprietatea localității.

Rețelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finantare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intră în proprietatea publică.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCTIILOR

Art. 21 Parcelarea

Nu se admit dezmembrări de parcele ulterioare PUZ-ului.

Nu se admit comasări de parcele ulterioare PUZ-ului.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Pentru construcția din această zonă, regimul maxim este D/S+P+2E+M/Er, cu înălțimea maximă la cornișă de 12,00m și înălțimea maximă la coamă/atic de 14,00m.

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

Construcția trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție cu fondul construit existent pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, bransamente) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior al acestuia sau în podurile nemansardabile.

Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectura cu elemente de signalistica, reclame, firme.

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru parcelele de dotări și servicii publice este de 40% și coeficientul de utilizare a terenului de 1,40.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Art. 25 Parcaje

Se va realiza suprafața necesare parcării și garării, caracteristice funcțiilor permise în cadrul fiecărei parcele.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Art. 26 Spații verzi

Se vor menține spațiile verzi de aliniament acolo unde acestea există.

Se vor realiza spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor propuse.

Ponderea spațiilor verzi amenajate din subzonele ce cuprind instituții și servicii în spațiu plantat, va fi în favoarea spațiilor verzi.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare, astfel la etapa de autorizație de construire pentru fiecare

parcelă în parte se va prevedea o suprafață verde de minim 20% din suprafața parcelei.

Art. 27 Împrejmuiri

La limita de proprietate dinspre stradă împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 1,90 m. Este permis un soclu plin de minim 45 cm și maxim 60 cm. Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,50 m înălțime. Vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.

V: Zona de spații verzi publice amenajate și perdele de protecție – parcela nr. 6

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 Zone și subzone funcționale

- V – zone verzi propuse, perdele de protecție propuse, subzonă parcuri, grădini publice, scuaruri

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- parcuri, grădini publice, spații verzi pentru agrement și recreere, plantații de protecție.

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise

- spații plantate, amenajări spații verzi;
- circulații pietonale - alei;
- construcții destinate echipării edilitare;
- plantații de protecție;
- mobilier urban, amenajări, locuri de odihnă.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- Amplasarea de grupuri sanitare publice;
- Amplasarea de panouri fonoizolante cu obținerea în prealabil a acordului DRDP;
- Echipamente tehnico-edilitare;
- Construcțiile permise pot fi realizate cu condiția să se ia toate măsurile pentru a nu provoca alunecări de teren, surpări sau a nu modifica echilibrul pânzei freatice;

Art. 6 Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

Art. 7 Interdicții definitive de construire

- se interzice orice schimbare a funcțiunilor spațiilor verzi publice;
- se interzice împrejmuirea parcelei;
- locuri de joacă datorită vecinătății cu Centrura Timișoarei.

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Nu este cazul.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor se face cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor conform legii.

Art. 10 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

Nu este cazul.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este cazul.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16 Accese carosabile

Accesul la zona verde se va face de pe str. Albert Einstein, nr.cad. 408621.

Art. 17 Accese pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existenta.

Nu este cazul.

Art. 19 Realizarea de retele tehnico – edilitare

Lucrările de echipare a parcelei de spatii verzi (apă, canal, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind, de regulă, îngropate.

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

Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Art. 20 Proprietatea publica asupra rețelelor tehnico – edilitare

Rețelele de apa, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a comunei.

Drumurile vor intra în proprietatea localității.

Rețelele de alimentare cu energie electrica și de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intră în proprietatea publică.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 21 Parcelarea

Nu este cazul.

Art. 22 Aspectul exterior al constructiilor

Nu este cazul.

Art. 23 Procentul de ocupare a terenului

Nu este cazul.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Art. 24 Parcaje

Nu este cazul.

Art. 25 Spații verzi

Se vor realiza spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor propuse.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului.

Art. 26 Împrejurimi

Nu e cazul.

C: Zona pentru căi de comunicații si construcții aferente

Capitolul 1 – GENERALITATI

Art. 1 Zone și subzone funcționale

- CC – căi de comunicații rutiere existente;
- căi de comunicații rutiere propuse.

Drumurile publice sunt drumuri destinate transportului rutier de toate categoriile, clasificate tehnic în străzi principale și secundare, drumuri naționale și județene.

Ampriza drumului este fâșia de teren ocupată de elementele constructive ale drumului în secțiunea transversală măsurată în proiecție orizontală.

Fâșiile de siguranță sunt zonele amplasate de o parte și de alta a amenajării drumului (destinate amplasării semnalizării rutiere, a plantațiilor sau alte activități și amenajări legate de exploatarea drumului).

Zona drumului public este suprafața de teren ocupată de drum și de lucrările aferente, constituită din ampriză și cele 2 fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zone de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice în intravilan, zona drumurilor publice alcatuite din: carosabil, trotuare și suprafețe de lucru necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizări rutiere, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism, în concordanță cu caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- căi de comunicații și construcții aferente;
- zona este compusă din terenuri pentru:
 - căi de comunicație rutiere și construcții aferente existente sau propuse.

Art. 3 Funcțiuni complementare

- servicii compatibile funcțiunii de bază a zonei;
- rețele tehnico-edilitare.

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise

- căi de comunicație;
- parcaje publice, spații de staționare;
- platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun;
- refugii și treceri pentru pietoni;

- trotuare, alei pentru cicliști;
- spații verzi;
- lucrări de terasament;
- lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice: parapeti de protecție, plantații de protecție;
- sunt permise lucrări de îmbunătățire a elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a șanțurilor și a lucrărilor de artă;
- alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări: categoria funcțională pe care o străbate, dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere, realizarea fâșiilor de protecție.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

Construcțiile permise pot fi realizate cu condiția să se ia toate măsurile pentru a nu provoca alunecări de teren, surpări sau a nu modifica echilibrul pânzei freatică.

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

Art. 6 Interdicții temporare de construire

Realizarea de trame stradale noi se autorizează doar prin documentații PUZ .

Art. 7 Interdicții definitive de construire

- se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumuri sau prezintă riscuri de accidente; acestea vor fi interzise în zona de siguranță și de protecție a drumurilor cu excepție a celor pe care le deservesc;
- se interzic amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces.

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Nu se impune o regulă.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Se vor avea în vedere propunerile din planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Art. 10 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

Nu se instituie o regula.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este cazul.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**Art. 16 Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 17 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

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 sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA**Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă.**

Se interzice amplasarea supratrană a rețelor de alimentare cu gaze.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

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

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelor tehnico – edilitare

Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a comunei.

Drumurile vor intra în proprietatea privată a localității.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finanțare a executării rețelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intră în proprietatea publică.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR**Art. 21 Parcelarea**

Nu este cazul.

Art. 22 Aspectul exterior al construcțiilor

Se va asigura mascarea cu perdele de protecție a incintelor vizibile din drumurile publice.

Art. 23 Procentul de ocupare a terenului

Nu se instituie POT maxim.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

La nivelul unitatilor functionale se definesc:

- SL – ZONĂ SERVICII CU LOCUIRE LA ETAJELE SUPERIOARE - P+1E+M/Er, P.O.T. = 35%, C.U.T. = 1,05;
- DS – ZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII - P+2E+M/Er, P.O.T. = 40%, C.U.T. = 1,40;
- C – cai de comunicație rutieră;
- V – spații verzi publice amenajate și perdele de protecție;

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Amplasamentul este situat în intravilanul comunei Dumbrăvița, Jud. Timiș.

VI. DISPOZIȚII FINALE

Prezentul regulament, parte integrantă a " PUZ – Zonă rezidențială și dotări servicii publice" – parcela cu Nr. Cad. 411436, Nr. Top A197/3/23/c, intravilanul - Com. Dumbrăvița, jud. Timiș, intră în vigoare odată cu aprobarea sa potrivit legii.

întocmit,
specialist RUR, arh. Roxana R. Despotovics

