

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexă la

PLANUL URBANISTIC ZONAL

„Parcellele nr. cad. 413612 si 413611 – Dumbravita”

1 DISPOZIȚII GENERALE

1.1. 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.

1.2. 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.

1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism anexă la „PUZ- DEZVOLTARE ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – AVIZE CONF. PUZ, AVIZ DE OPORTUNITATE, PARCELELE CF NR. 413611 ȘI CF NR. 413612, Extravilan DUMBRĂVIȚA, jud. Timiș, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului local Dumbrăvița, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

1.4. DOMENIU DE APLICARE

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism este o suprafață de teren din teritoriul administrativ al comunei Dumbrăvița, jud. Timiș, constituită din parcelele cadastrale cu nr.cad.: 413612 și 413611 EXTRAVILAN Dumbrăvița, în suprafață totală de **37100 mp**, identificată prin **CF NR. 413612, 413611** - comuna Dumbrăvița, jud. Timiș.

2 PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

2.1. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Terenuri agricole din extravilan.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole. Prin aprobarea PUZ, terenul ce face obiectul prezentei documentații, se introduce în intravilan.

Terenuri agricole din intravilan.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

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

Pentru autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Resursele subsolului.

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliul Județean Timiș sau Consiliul Local Dumbrăvița, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului PUZ, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la Consiliul Județean Timiș prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale Timiș.

Resursele de apă și platforme meteorologice.

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest Regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Zonele cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Consiliul Județean Timiș va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar amenajarea peisageră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit.

Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar plantarea a cel puțin un arbore de talie medie pentru fiecare 150 mp de lot.

Zonele construite protejate.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuinței.

2.1.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Siguranța în construcții.

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

Expunerea la riscuri naturale.

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea, delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean Timiș, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Expunerea la riscuri tehnologice.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de

comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, sau cele care sunt permise prin normativele de specialitate privitoare la energia electrică, gaze, apă, canalizare, căi de comunicație și alte asemenea lucrări de infrastructură, precizate sau nu în avizele de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministrului Industriei și Comerțului nr.1587 din 12 septembrie 1997.

Asigurarea echipării edilitare.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Asigurarea compatibilității funcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Este permisă construirea de locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă individuale sau cuplate, conform planșei „Reglementari urbanistice” și anexele aferente. Este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare, birouri pentru desfasurarea activitatilor liberale, cu acordul vecinilor direct implicați (care implica maxim 5 persoane). Funcțiunea dominantă, locuirea, trebuie să existe pe fiecare parcelă din zonele de locuit.

Funcțiunile permise pentru zona de locuințe colective, dotări și servicii publice vor fi locuințe colective și/sau 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 avocatură, notariale, consultanța, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar sau hală pentru reparații auto. Ambele funcțiuni pot fi prezente pe fiecare parcelă atât de sine stătătoare cât și în sistem mixt.

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, cu excepția celor mai sus menționate sau care să intre în contradicție cu punctele anterioare.

Procentul de ocupare a terenului. Coeficientul de utilizare a 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.

Zona locuințe individuale cu maxim 2 unitati locative/parcelă:

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

Zona locuințe colective, dotări și servicii:

P.O.T. = max. 40 % C.U.T. = max. 1,20 m

Lucrări de utilitate publică.

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planul de amenajare a teritoriului județean Timiș și/sau planul de amenajare a teritoriului comunal Dumbrăvița pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Este interzisă orice intervenție a riveranilor la domeniul public, fără acordul Consiliului Local.

2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

2.2.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale.

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 privind normele de igienă.

Se admit mai multe construcții principale pe parcelă; anexele gospodărești vor avea regim de înălțime maxim parter.

Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri și a celor pentru public.

Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 ora și potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru „Aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației”.

Art.3 3

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Art.4

c) Spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparatii și întreținere auto.

Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

Amplasarea față de drumurile publice.

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de 12,00 m față de axul străzilor cu un profil transversal de 12,00 m și cu o retragere de 14,00 m față de axul străzii cu profil transversal de 16,00m (str. Albastrosului) conform plansei ”Reglementări urbanistice” și ”Posibilități de mobilare”;

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 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.

Pentru zona de locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă și zona de locuințe colective, dotări-servicii construcțiile se vor amplasa cu o retragere de minim 6,00 m față de aliniament, conform reglementărilor din

planșa "Reglementări urbanistice". Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, împrejurimi, spații verzi.

Amplasarea în interiorul parcelei - amplasare față de limitele laterale ale parcelei.

Construcțiile se pot amplasa izolat sau cuplat; se admite unificarea mai multor parcele de locuințe în vederea construirii de locuințe înșiruite cu condiția respectării retragerilor;

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 de maxim P+1E; construcțiile ce vor depăși 2 niveluri vor respecta distanța minimă de 1/2 din H cornișă față de mezinile laterale, respectând condițiile minime de înșirire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, dar nu mai puțin de 2,0 m conform codului civil;

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 în interiorul parcelei - amplasare față de limita posterioară a parcelei.

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de minim 6,00 m față de limita posterioară. 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 și a înălțimii libere de trecere de minim 3,00 m.

❖ Subsolul/Demisolul poate să depășească zona de implantare și are posibilitatea de a fi extins pe întreaga suprafață a parcelei.

2.2.2 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, precum și de profilele reglementate anterior în zona.

Construcțiile vor fi accesibile printr-un drum în incintă 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.

Se impune ca parcarile ce deservește construcțiilor de locuit și/sau dotări-servicii să se realizeze în incinta parcelei.

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 încat să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.2.3. 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 de către conform specificațiilor din „Planul de acțiune” pe terenurile aflate în domeniul public.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietar.

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

Apele pluviale se vor scurge pe panta terenului în rigole stradale, vor fi trecute printr-un decantor-separator de produse petroliere și colectate într-un bazin de compensare $V=266\text{mc}$ ce va fi amplasat pe parcela destinată spațiilor verzi. Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi transportată prin pompă (pe o distanță de cca 630 m), până la canalul de desecare aflat la sud de zona studiată - Hcn 263, în care se va descarca controlat printr-o gură de descarcare, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată.

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.

2.2.4. 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.

Adâncimea parcelei rezultate trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea ei.

Sunt admise comasări pentru parcele având funcțiuni identice cu respectarea prezentului RLU.

Sunt admise dezmembrări cu respectarea RGU și a legislației în vigoare.

Nu este posibilă comasarea parcelelor din zona de locuințe individuale cu cele din zona de locuințe colective, dotări și servicii publice.

Pentru a fi constructibil 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 domeniul public (conform precizărilor din planșa „Circulația terenurilor”).

Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă a construcțiilor la ultima cornișă pentru M și atic pentru Er este stabilită, astfel:

○ **Zonă locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă:**

- regim de înălțime maxim $D/S+P+1E+M/Er$

Hcornișă max. = 8,00m

Hcoamă pentru M sau atic Er max.= 12,00m

○ **Zonă locuințe colective, dotări și servicii**

- regim de înaltime maxim D/S+P+1E+M/Er

Hcornișă max.= 8,00m

Hcoamă pentru M sau atic Er max.= 12,00m

Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 70 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

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 buna calitate, specifice cadrului arhitectural de tip rural.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastise ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

Culorile 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.

2.2.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată, 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/apartament pentru locuințe și conform normativului de P132-93 pentru funcțiunile de dotări și servicii. 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.

Se vor asigura spații verzi în procentul de minim 5,00% din suprafața totală a terenului studiat.

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

Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar plantarea a cel puțin un arbore de talie medie pentru fiecare 150 mp de lot.

Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar amenajarea peisajeră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit.

Este permisă folosirea a max. 25% din suprafața parcelei pentru grădinărit, cu condiția ca această zonă să nu se afle între limita de proprietate dinspre stradă și clădire.

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

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 locuințelor colective, 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, parapeteți 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 deșeurilor

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 gunoiului aferent Comunei Dumbrăvița.

2.3. DISPOZIȚII FINALE

Litigiile.

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

Modificarea reglementărilor prezentului regulament se poate face prin întocmirea unui Proiect Urbanistic de Detaliu – pentru reglementari cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenurilor, designul spațiilor publice sau Proiect Urbanistic Zonal pentru reglementari noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerile clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

BILANȚ TERITORIAL

SUPRAFETE	mp.	%
Total zonă studiată	37100,00	100,00
Zonă locuințe individuale, cu maxim 2 unități locative pe parcelă	22 878,00	61,67
Zonă de locuințe colective, dotări și servicii publice	3 343,00	9,01
Spații verzi	1858,00	5,01
<i>Drumuri inclusiv trotuare și spații verzi de aliniament</i>	9021,00	24,32
P.O.T. Zonă locuințe individuale		35%
P.O.T. Zonă locuințe colective, dotări și servicii		40%
C.U.T. Zonă locuințe individuale		1.05
C.U.T. Zonă locuințe colective, dotări și servicii		1.20

3 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

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

Tipurile de subzone funcționale :

- Zona rezidențială - locuințe individuale cu maxim 2 unitati locative;
- Zonă locuințe colective, dotări și servicii;
- Zonă spații verzi;
- Zonă pentru căi de comunicație rutieră.

GENERALITĂȚI:

Zona locuințe individuale cuprinde parcelele numerotate de la 01-34.

Zona locuințe colective, dotări și servicii cuprinde parcelele 35, 37-38.

Zona verde este reprezentată de parcela 36.

4 PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

4.1 ZONA REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE – PARCELELE NR. 01-34

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Delimitare

Zona de locuințe individuale sau cuplate cuprinde parcele numerotate de la 01-34.

Art. 1 Zone și subzone funcționale

– zona rezidențială cu locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă.

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe unifamiliale, tip duplex sau înșiruite, cu un regim maxim de înălțime S/D+P+1E+M/Er.

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 3 Utilizări permise

- Clădiri de locuit individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă, cu regim maxim D/S+P+1E+M/Er;

- Amenajări aferente locuințelor;
- Căi de acces carosabile și pietonale private;
- Parcaje;
- Spații plantate;
- Spații pentru sport și recreere adecvate locuirii;
- Construcții pentru echipare tehnică;
- Împrejmuiri.

Art. 4 Utilizari permise cu conditii

• se permite schimbarea destinației unităților locative de la nivelul parterului 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 avocatura, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare;

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

Art. 5 Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

Art. 6 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;

- construcții provizorii de orice natură;
- depozități en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament și sistematizare de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate.

• orice activitate ce generează poluare fonică, olfactivă;

• în zona conductei de gaze (6+6m, ca urmare a întocmirii analizei de risc Nr. DEM/5956/25.01.2022) de o parte și de alta a conductei, sunt interzise circulația vehiculelor, depozități de materiale, precum și lucrările de ar putea afecta conducta de gaze, zona având destinația de spațiu verde și nu se vor planta arbori și arbuști cu rădăcini profunde (mai mari de 50m).

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 7 Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății.

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 funcțiilor complementare celei de locuit.

Art. 8 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, piste de biciclete și trotuare, având o lățime de 12,0 m sau de 16,0m (strada Albatrosului).

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

Art. 9 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.

Nu este cazul.

Art. 10 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 12 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 13 Retrageri față de aliniament

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

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

Art. 14 Amplasarea în interiorul parcelei:

Pe parcelă se poate amplasa mai multe construcții principale și anexe cu condiția respectării însoirii. Construcțiile anexe vor avea regim de înălțime maxim parter.

Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelei:

Toate construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min. 6,00 m față de spatele parcelelor.

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.

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 D/S+ 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. 15 Accese carosabile

Pentru toate categoriile de construcții este obligatorie asigurarea accesului dintr-un drum public.

Art. 16 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. 17 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. 18 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.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și refacerea rezervei de incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Dumbravita, rețea existentă pe strada Lebedei și administrată de AQUA DUMBRAVITA S.R.L. Rețeaua de alimentare cu apă propusă se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, De. 110 mm (L~870 m), se va amplasa în zona verde, astfel încât să existe câte un branșament pentru fiecare parcelă și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Această rețea de alimentare cu apă propusă se extinde pe o lungime de ~45 m și se va bransa la rețeaua de alimentare cu apă a comunei, aflată pe strada Lebedei. Rețeaua de apă propusă se va echipa cu hidranți supraterani de incendiu și la cca 1 m față de limita de proprietate a fiecărei parcele se va monta câte un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apă consumat.

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al comunei Dumbravita, aflat în administrarea AQUA DUMBRAVITA S.R.L. (existent pe strada Ghiocelilor). Rețeaua de canalizare menajeră propusă în PUZ se va extinde de-a lungul DE 258, DE 252 și DE 262 până la strada Ghiocelilor, pe o distanță de ~2000 m, unde se va racorda la rețeaua de canalizare existentă pe strada Ghiocelilor. Conducta de canalizare propusă (L~760 m) va fi realizată din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa în axul străzilor propuse în PUZ și se va poza îngropat. Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 50-60 m. Canalizarea generală a zonei va funcționa gravitațional.

Apele de ploaie de pe acoperisuri și platforme betonate/parcări sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (L~520 m), trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție V=266mc (ambele propuse spre amplasare în zona verde). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi transportată prin pompă (pe o distanță de cca 630 m), până la canalul de desecare aflat la sud de zona studiată - Hcn 263, în care se va descarca controlat printr-o gură de descarcare, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată. Apele de ploaie cazute în zona studiată se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate.

Art. 19 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 publică a 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. 20 Parcelarea

Se admit alipiri de parcele cu funcțiuni identice, ulterior aprobării și avizării PUZ-ului. Sunt admise dezmembrări cu respectarea RGU și a legislației în vigoare

Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiții:

- calitatea terenurilor;

- respectarea dimensiunilor minime ale unei parcele – respectiv 600 mp;
- fiecare parcela să aibă acces la drumuri publice.

Proprietarii terenurilor supuse parcelării vor ceda fără despăgubire suprafețe de teren necesare deschiderii de drumuri, piețe publice, alei și fundături.

Art. 21 Înălțimea construcțiilor

Pentru construcțiile de pe parcelele 01-34 regimul maxim este D/S+P+1E+M/Er, cu înălțimea maximă la cornișă de 8,00m și înălțimea maximă la coamă pentru M și atic pentru Er de 12,00 m.

Art. 22 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 signalistica, reclame, firme.

Art. 23 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. 24 Parcaje

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

Pentru locuințe se vor asigura 2 locuri de parcare/unitate locativă în interiorul parcelei.

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. 25 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 constructibilă destinată locuirii. Spațiul verde va fi de minimum 5% din suprafața parcelei.

Art. 26 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.

4.2 ZONA LOCUINȚE COLECTIVE, DOTĂRI ȘI SERVICII – PARCELELE NR. 35, 37-38

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Zona se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, având rolul unui centru de cartier.

Zona permite autorizarea locuințelor colective ori a dotărilor/serviciilor atât ca funcțiuni de sine stătătoare cât și în sistem mixt în cadrul unui parcele. La faza DTAC se permite reconversia funcțiunilor cu respectarea prezentului regulament și cu acceptul autorităților locale.

Delimitare

Zona de dotari si servicii cuprinde parcelele numerotate 35, 37-38.

Art. 1 Zone și subzone funcționale

- zonă locuințe colective
- zonă dotări și servicii

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- este cea de locuințe colective, dotări și servicii complementare cu locuirea, zona fiind compusă din clădiri cu caracter urban, cu regim de înălțime maxim de D/S+P+1E+M/Er.

Art. 3 Funcțiuni complementare

- comerț alimentar și nealimentar de mici dimensiuni, unități pentru prestări servicii, sedii firme și alte servicii pentru profesii liberale, unități sanitare, relaxare, fitness;
- spații verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje;
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise

- locuințe colective, cu respectarea Legii Locuinței nr. 114/1996 actualizate - maxim 1 unitate locativă/ 150 mp teren;
- instituții, servicii, comerț, alimentație publică - maxim 40 locuri;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii sociale, colective și personale;
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- agenții de turism;
- cofetării; spații de alimentație publică maxim 30 persoane;
- parcaje la sol, garaje subterane;
- 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 Utilizări permise cu condiții

- pensiuni cu acordul vecinilor direct afectați;
- alte activități meșteșugărești, societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant;
- clădiri administrative, sedii societăți comerciale;

- dotări sportive și de agrement;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- panouri publicitare în spațiile verzi sau pe clădiri;

Art. 6 Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

Art. 7 Interdicții definitive de construire

- activități industriale sau de alt tip care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antreprize;
- spații de întreținere auto;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozități materiale re folosibile;
- depozite de deșeuri;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice;
- în zona conductei de gaze (6+6m, ca urmare a întocmirii analizei de risc Nr. DEM/5956/25.01.2022) de o parte și de alta a conductei, sunt interzise circulația vehiculelor, depozități de materiale, precum și lucrările de ar putea afecta conducta de gaze, zona având destinația de spațiu verde și nu se vor planta arbori și arbuști cu rădăcini profunde (mai mari de 50m).

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 dormitoare, 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, piste de biciclete și trotuare, având o lățime de 12,00 m respectiv 16,00m.

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

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 aliniamentul parcelei.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei:

Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelei:

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min. 6,00m față de spatele parcelei, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

Construcțiile se vor amplasa față de limitele laterale ale lotului în conformitate cu prevederile Codului Civil.

- distanțele între clădirile de parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare și Codului Civil pentru maxim $D(S)+P+1E$ și egală cu jumătate din înălțimea cornișei pentru $D(S)+P+1E+M(Er)$.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16 Accese carosabile

Accesul la zona de locuințe colective, servicii și dotări se va face pe drumul existent (strada Albatrosului) care conform PUG Dumbrăvița avizat de principiu prin HCL 104/26.11.2018 se propune a fi de 16,0m și pe drumul de exploatare DE258 care va fi extins la 12,0m.

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.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și refacerea rezervei de incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Dumbrăvița, rețea existentă pe strada Lebedei și administrată de AQUA DUMBRAVITA S.R.L. Rețeaua de alimentare cu apă propusă se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, De. 110 mm (L~870 m), se va amplasa în zona verde, astfel încât să existe câte un branșament pentru fiecare parcelă și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Această rețea de alimentare cu apă propusă se extinde pe o lungime de ~45 m și se va bransa la rețeaua de alimentare cu apă a comunei, aflată pe strada Lebedei. Rețeaua de apă propusă se va echipa cu hidranți supraterani de incendiu și la cca 1 m față de limita de proprietate a fiecărei parcele se va monta câte un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apă consumat.

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al comunei Dumbrăvița, aflat în administrarea AQUA DUMBRAVITA S.R.L. (existent pe strada Ghiocilor). Rețeaua de canalizare menajeră propusă în PUZ se va extinde de-a lungul DE 258, DE 252 și DE 262 până la strada Ghiocilor, pe o distanță de ~2000 m, unde se va racorda la rețeaua de canalizare existentă pe strada Ghiocilor. Conducta de canalizare propusă (L~760 m) va fi realizată din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa în axul străzilor propuse în PUZ și se va poza îngropat. Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 50-60 m. Canalizarea generală a zonei va funcționa gravitațional.

Apele de ploaie de pe acoperisuri si platforme betonate/parcari sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata (L~520 m), trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie V=266mc (ambele propuse spre amplasare in zona verde). Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi transportata prin pompare (pe o distanta de cca 630 m), pana la canalul de desecare aflat la sud de zona studiata - Hcn 263, in care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata. Apele de ploaie cazute in zona studiata se vor infiltra liber sistematizat in teren, 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 publică a 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 CONSTRUCȚIILOR

Art. 21 Parcelarea

Sunt admise comasări pentru parcele avand functiuni identice cu respectarea prezentului RLU.

Sunt admise dezmembrări cu respectarea RGU și a legislației în vigoare.

Parcelarea terenurilor se va admite în urmatoarele condiții:

- calitatea terenurilor;
- respectarea dimensiunilor minime ale unei parcele – respectiv 600 mp;
- fiecare parcela să aibă legatură cu străzi sau piețe publice.

Proprietarii terenurilor supuse parcelării vor ceda fără despagubire suprafețe de teren necesare deschiderii de drumuri, piețe publice, alei și fundături.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Pentru construcțiile din această zonă, regimul maxim este D/S+P+1E+M/Er, cu înălțimea maximă la cornișă de 8,00m și la coamă pentru M sau atic Er de 12,00 m.

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

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

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 1,20.

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

Art. 25 Parcaje

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

Pentru locuințe se vor asigura 2 locuri de parcare/ apartament în interiorul parcelei.

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.

Ramele 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 dotari 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.

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.

Se recomandă lipsa gardului spre stradă, spațiul privat dintre limita de proprietate dinspre stradă și clădire participând astfel, cel puțin vizual, la crearea spațiului public.

4.3 ZONA SPAȚII VERZI – PARCELA NR.37

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 Zone și subzone funcționale

- zone verzi 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, oglinzi de apă, fântâni arteziene;
- construcții destinate echipării edilitare;
- mobilier urban, amenajări, locuri de joacă și odihnă.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- amplasarea de grupuri sanitare publice;
- 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.

Art. 6 Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

Art. 7 Interdicții definitive de construire

- se interzice orice schimbare a funcțiilor spațiilor verzi publice;
- se interzice împrejmuirea parcelei;
- în zona conductei de gaze (6+6m, ca urmare a întocmirii analizei de risc Nr. DEM/5956/25.01.2022) de o parte și de alta a conductei, sunt interzice circulația vehiculelor, depozitări de materiale, precum și lucrările de ar putea afecta conducta de gaze, zona având destinația de spațiu verde și nu se vor planta arbori și arbuști cu rădăcini profunde (mai mari de 50m).

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR REGULI DE AMPLASARE SI 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 față 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 de spații verzi se va face pe strada Albatrosului și/sau pe strazile nou proiectate care vin în continuarea celor cedate de PUZ-urile vecine aprobate din zona.

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 sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (L~520 m), trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție V=266mc (ambele propuse spre amplasare în zona verde). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi transportată prin pompă (pe o distanță de cca 630 m), până la canalul de desecare aflat la sud de zona studiată - Hcn 263, în care se va descarca controlat printr-o gură de descarcare, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată. Apele de ploaie cazute în zona studiată se vor infiltra liber sistematizat în teren, 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 publică a 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 este cazul.

Art. 22 Aspectul exterior al construcțiilor

Nu este cazul.

Art. 23 Procentul de ocupare a terenului

Nu este cazul.

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

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 Împrejmuiri

Se recomandă împrejmuiri vegetale.

4.4 ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

Capitolul 1 – GENERALITATI

Art. 1 Zone și subzone funcționale

- 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 alcătuite 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: parapetei 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 freatice.

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, organizării și dirijării 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 deserveșc;
- 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. Accesese 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 supraterană a rețelelor 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 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 publică a 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 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.

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

Art. 24 Împrejmuiri

Nu este cazul.

5. DISPOZIȚII FINALE

Prezentul regulament, parte integrantă a "PUZ – Dezvoltare zona locuințe cu funcțiuni complementare – avize conf. PUZ, aviz de oportunitate " – parcelele cu Nr. Cad. 413612, 413611 extravilan - Com. Dumbrăvița, jud. Timiș, intră în vigoare odată cu aprobarea sa potrivit legii.

Întocmit,
arh. Mihaela Boldor



Șef proiect,
specialist RUR, arh. Daniel Stămorean

