



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

Technical Competence Center

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

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189 Dumbrăvița; Nr. Cad. A 53/1/2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. – ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; ZONĂ SPORT ȘI AGREMENT CU SERVICII AFERENTE PARCELA CF nr. 401189, nr. cad. A 53/1/2, extravilan com. Dumbrăvița

I. DISPOZITII GENERALE

- **INTRODUCERE**

Articolul 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament face parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal “P.U.Z. – ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; ZONĂ SPORT ȘI AGREMENT CU SERVICII AFERENTE”, com. Dumbrăvița, C.F. 401189 Dumbrăvița, nr. cad. A 53/1/2.

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

- Stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);

- Precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General, a Regulamentului General de Urbanism precum și a Planului Urbanistic Zonal Director al comunei Dumbrăvița) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor, în limitele terenului studiat.

Articolul 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 -2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;

- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată; - Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;

- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;

- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;

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

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



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

Technical Competence Center

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

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189 Dumbrăvița; Nr. Cad. A 53/1/2

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

Articolul 3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal “ P.U.Z. – ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; ZONĂ SPORT ȘI AGREMENT CU SERVICII AFERENTE” extravilan com. Dumbrăvița C.F. 401189 Dumbrăvița, nr. cad. A 53/1/2, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local Dumbrăvița pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică a Administrației Publice Locale.

- **PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT**

Articolul 4.

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

Vecinatatile directe sunt:

- la Nord: parcela CF. Nr. 407695 – teren neproductiv extravilan;
parcela CF. Nr. 407696 – teren neproductiv extravilan;
râul Beregsău;
- la Est: drum de exploatare DE 36/1;
- la Sud: parcela CF. Nr. 4413622 – teren arabil extravilan;
- la Vest: râul Beregsău.

Articolul 5.

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

II. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Articolul 6.

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

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

- ZLi – **Subzona rezidentiala de locuinte individuale și maxim două unitați locale**

- ZIs – **Subzona de dotări sociale și servicii**

- Zs – **Subzona de dotări sportive**



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

Technical Competence Center

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

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189 Dumbrăvița; Nr. Cad. A 53/1/2

Articolul 7.

BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
Teren arabil în extravilan	50 000 mp	100 %	0	0
Suprafata aferenta circulatiilor ce devin domeniu public-carosabil, trotuare, alei pietonale, spatii verzi de aliniament	0	0	5 323 mp	10,65 %
S aferentă zonei de locuințe individuale si cu maxim doua unități locative	0	0	14 462 mp	28,92%
S aferentă zonei de dotări sociale și servicii	0	0	8 705mp	17,41%
S aferenta zonei de dotări sportive	0	0	2 307 mp	4,61%
S. aferentă zonei de spatii verzi	0	0	19 203 mp	38,41
TOTAL TEREN	50 000 mp	100 %	50 000 mp	100.00%

III. UTILIZARE FUNCTIONALA si alte POSIBILITATI de UTILIZARE ale TERENURILOR

Articolul 8. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- **FUNCTIONEA DOMINANTA:**

Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială și servicii, agrement și sport, zona fiind compusă din clădiri cu caracter urban și semi-urban, cu un regim de înălțime max. D/S+P+1E+M/Er.

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

- **FUNCTIONI COMPLEMENTARE:**

Dotările admise zonei sunt:

- Servicii – spatii cu functiuni complementare zonei rezidentiale;
- Dotări sociale și sportive compatibile cu zona de locuire;
- Spatii verzi amenajate: parcuri, spatii de joaca pentru copii;
- Accese carosabile, alei pietonale, piste ciclisti, parcaje, garaje.

- **UTILIZARE FUNCTIONALA - SUBZONA ZLi – Subzona rezidentiala de locuinte individuale si cu maxim doua unități locative**

Articolul 9. UTILIZARI PERMISE

- Clădiri de locuit individuale sau cuplate cu maxim 2 unități locative/parcelă, cu regim maxim D/S+P+1E+M/Er;
- Amenajări aferente locuințelor;
- Spații tehnice aferente locuințelor;
- Anexe gospodărești: chioșcuri și foșoare, bucătării de vară, magazii pentru unelte, magazii pentru lemne și cărbuni, sere, grătare zidite;
- Căi de acces carosabile și pietonale private;
- Parcaje la sol, garaje;
- Spații plantate, spatii de joaca pentru copii;
- Construcții pentru echipare tehnică;



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

Technical Competence Center

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

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189 Dumbrăvița; Nr. Cad. A 53/1/2

- Împrejmui.

Articolul 10. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Funcțiunile permise cu conditii in zona reglementata sunt: constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatiilor si confortului populatiei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatiile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator.

Se permite schimbarea destinației unităților locative de la nivelul parterului sau una – două încăperi, numai pentru categoriile de funcțiuni complementare birouri pentru activitati 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 (intre 8 si 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.

Articolul 11. INTERDICTII TEMPORARE

Autorizarea constructiilor se va face dupa avizarea si aprobarea P.U.Z.

Articolul 12. INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise urmatoarele activitati:

- 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;
- depozitări en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare 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 genereaza poluare fonică, olfactivă.

- UTILIZARE FUNCTIONALA - SUBZONA ZIs – Subzona de dotări sociale și servicii

Articolul 13. UTILIZARI PERMISE

- 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;
- centre sociale, cămine de bătrâni;
- centru paliativ;
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- agenții de turism;
- dotări pentru învățământ, cultură, sanitare;
- dotări pentru sport /agrement in spatii inchise;
- unități și spații de cazare (se va detalia la faza Autorizatie de Constuire);
- stații de carburanți, ateliere reparații auto etc.
- locuinte de serviciu (amplasate la ultimul nivel)
- parcaje la sol, garaje subterane;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;



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

Technical Competence Center

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

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189 Dumbrăvița; Nr. Cad. A 53/1/2

- spații plantate, scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
- construcții pentru echiparea echiparea tehnico-edilitare;
- căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă cu acces public.

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

Articolul 14. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului populatiei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatiile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator;
- pensiuni cu acordul vecinilor direct afectati;
- alte activitati mestesugaresti, societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant;
- panouri publicitare în spațiile verzi sau pe clădiri.

Articolul 15. INTERDICTII TEMPORARE

Autorizarea constructiilor se va face dupa avizarea si aprobarea P.U.Z.

Articolul 16. INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise urmatoarele activitati:

- 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 refofosibile;
- depozite de deșeuri;
- activități care utilizeaza pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice.

- **UTILIZARE FUNCTIONALA - SUBZONA Ds – Subzona de dotări sportive**

Articolul 17. UTILIZARI PERMISE

- dotări de agrement;
- unități de cazare: hoteluri, moteluri, pensiuni etc.;
- construcții și amenajări sportive;
- complexuri sportive: cluburi, săli de sport, terenuri de sport;
- campinguri;
- construcții temporare/sezoniere;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- mici dotări de comerț alimentar și nealimentare, dotări de alimentație publică;
- dotări pentru sănătate;
- spații wellness;
- centru paliativ;
- spații pentru piscine inchise, deschise și acoperite;
- locuinte de serviciu (amplasate la ultimul nivel);
- parcaje la sol, garaje subterane;



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

Technical Competence Center

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

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189 Dumbrăvița; Nr. Cad. A 53/1/2

- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate, scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
- construcții pentru echiparea tehnică-edilitare;
- căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă cu acces public;
- împrejmuiri.

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

Articolul 18. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului populatiei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatiile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator;
- panouri publicitare în spațiile verzi sau pe clădiri.

Articolul 19. INTERDICTII TEMPORARE

Autorizarea constructiilor se va face dupa avizarea si aprobarea P.U.Z.

Articolul 20. INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise urmatoarele activitati:

- 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 refoșibile;
- depozite de deșeuri;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice.

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

- REGULI cu privire la FORMA si DIMENSIUNILE PARCELELOR

Articolul 21.

In cazul terenului de fata, suprafata parcelelor pentru construcții nu va fi mai mica de 600 mp pentru toate subzonele.

Articolul 22.

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

Articolul 23.

Sunt premise unificări și dezmembrări ulterioare aprobării PUZ respectând Regulamentul General de Urbanism și legislația în vigoare.

Parcelarea terenurilor se va admite în urmatoarele condiții:

- calitatea terenurilor să permită realizarea obiectivelor propuse;
- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.



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

Technical Competence Center

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

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189 Dumbrăvița; Nr. Cad. A 53/1/2

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

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

Articolul 24. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

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

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

Articolul 25. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

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

Distanța construcțiilor față de drum va fi de minim 6 m și conform planșei „Reglementari urbanistice”.

- **AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR IN INTERIORUL PARCELEI**

Articolul 26.

La amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor se vor respecta:

- normele de însorire și iluminat natural;
- distanțele minime de siguranță la foc între construcții și dotările edilitare respectiv între dotările edilitare și limita de proprietate precum și accesele la construcție pentru asigurarea cerințelor de siguranță la foc;

- **AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR IN INTERIORUL PARCELEI - SUBZONA ZLi – Subzona rezidentiala de locuinte individuale si cu maxim doua unități locative:**

Articolul 27. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENTUL STRADAL

Construcțiile se vor amplasa, față de frontul stradal, în funcție de forma parcelei, retrase la 6 m.

Articolul 28. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE

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

Articolul 29. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE

Construcțiile se vor amplasa, față de limita posterioară a parcelei, în funcție de forma acesteia, retrase la minim 10 m.

Articolul 30.

Retragerile sau iesirile de la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor din zonă, în condițiile avizării documentației de serviciu de urbanism al comunei Dumbrăvița.

Articolul 31.

Marginile exterioare ale fundațiilor nu vor depăși limitele de proprietate, iar apa meteorică captată de pe acoperisuri va fi drenată exclusiv pe teren propriu.



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

Technical Competence Center

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

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189 Dumbrăvița; Nr. Cad. A 53/1/2

Articolul 32.

Numărul de parcuri necesar locuintelor (2 locuri de parcare/ uniatae locativă), se va asigura in interiorul parcelelor respective.

Articolul 33. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se va face în condițiile în care prin înălțimea, volumetria și aspectul construcțiilor situate în spate nu afectează însorirea și nu aduce prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii.

Pentru toate construcțiile sunt valabile regulile de amplasare față de limitele parcelei.

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

Articolul 34. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENTUL STRADAL

Construcțiile se vor amplasa, față de frontul stradal, in functie de forma parcelei, retrase la 6 m.

Articolul 35. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor, față de limitele laterale, se va face la minim 6 m.

Articolul 36. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE

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

- Lot 22 si 25 – retrase la minim 6 m;
- Lot 26 – retrase la minim 10 m.

Articolul 37.

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

Articolul 38.

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

Articolul 39.

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

Articolul 40. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se va face în condițiile în care prin înălțimea, volumetria și aspectul construcțiilor situate în spate nu afectează însorirea și nu aduce prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii.

Pentru toate construcțiile sunt valabile regulile de amplasare față de limitele parcelei.

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

Articolul 41.

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



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

Technical Competence Center

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

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189 Dumbrăvița; Nr. Cad. A 53/1/2

Articolul 42. SUBZONA ZLi - Subzona rezidentiala de locuinte individuale si cu maxim doua unități locative

In cazul prezentei lotizari, pentru subzona de locuinte individuale si cu maxim doua unități locative, se va respecta:

- un P.O.T. maxim de 35%;
- un C.U.T. de maxim 1,05;

Articolul 43. SUBZONA ZIs – Subzona de dotări sociale și servicii

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

- un P.O.T. maxim de 40%;
- un C.U.T. de maxim 1,20;

Articolul 44. SUBZONA Zs – Subzona de dotări sportive

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

- un P.O.T. maxim de 40%;
- un C.U.T. de maxim 1,20;

- INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Articolul 45.

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

Înălțimea maximă la cornișa constructiilor va fi de 9 m.

Înălțimea maximă la coama construcțiilor va fi de 12,5m.

- REGULI cu privire la ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII si DRUMURI

Articolul 46. ACCESE CAROSABILE

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

Articolul 47. ACCESE PIETONALE

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

Articolul 48. - DRUMURI

Drumurile prevazute in acest P.U.Z. permit satisfacerea regulilor minime privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protecție civila, salvare, circulatia persoanelor cu dizabilitati.

La dimensionare se va tine cont de legislatia in vigoare, privind profilul stradal și de categoria strazii.

- PROPRIETATE PUBLICA

Articolul 49.

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

Retelele de apa, canalizare, de drumuri publice și alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a comunei Dumbrăvița.



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

Technical Competence Center

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

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189 Dumbrăvița; Nr. Cad. A 53/1/2

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

- **REGULI cu privire la ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE**

Articolul 50.

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

Articolul 51. ALIMENTAREA CU APA

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

a) Situația existentă.

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

b) Situația propusă.

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

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

Articolul 52. ASIGURAREA CANALIZARII

a) Situația existentă.

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

b) Situația propusă.

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

1. Canalizarea apelor uzate menajere

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

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe platformele betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție.

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

Articolul 53. REȚELE ELECTRICE, TELEFONIE ȘI CATV

Alimentarea cu energie electrică se asigură prin racorduri de j.t. cu cablu subteran de la sursa E-DISTRIBUTIE BANAT SA, până la firida de bransament electric. Racordurile se realizează pe baza studiului de soluție și a proiectului elaborat de E-DISTRIBUTIE BANAT SA, de către firmele atestate ANRE pentru acest gen de lucrări. Clădirile se vor racorda la instalațiile de telecomunicații ale



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

Technical Competence Center

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

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189 Dumbrăvița; Nr. Cad. A 53/1/2

operatorilor din zona, pana la firida telefonica. La proiectare si executie se vor respecta prevederile tuturor normativelor si legislatia in vigoare.

Articolul 54. ALIMENTAREA CU GAZE

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

Articolul 55. GESTIONAREA DESEURILOR

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

- ASPECTUL EXTERIOR al CONSTRUCTIILOR

Articolul 56.

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

Articolul 57.

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

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

Articolul 58.

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

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

Articolul 59. PARCAJE, GARAJE

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

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

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

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

Articolul 60. SPATII VERZI

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

- trei parcele independentă care reprezintă 38,41% din suprafața totală a terenului studiat;
- spații verzi amenajate peisager în incinta fiecărei parcele de locuinte, minim 30%;
- spații verzi amenajate peisager în incinta fiecărei parcele de dotări sociale și servicii, minim 15%;
- spații verzi amenajate peisager în incinta parcelei de dotări sportive, minim 30%;
- spații verzi de aliniament în cadrul parcelelor de drumuri.



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

Technical Competence Center

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

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189 Dumbrăvița; Nr. Cad. A 53/1/2

Articolul 61. PARCELELE INDEPENDENTE DE SPAȚIU VERDE

Dotări permise: spații plantate, amenajări spații verzi; circulații pietonale; accesuri carosabile pentru întreținere; perdele de protecție; oglinzi de apă, fântâni arteziene; mobilier urban, amenajări, locuri de joacă și odihnă; construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru expoziții și activități culturale sau pentru activități de comerț și alimentație publică; spații de întreținere; rețele tehnico-edilitare.

Dotări permise cu condiții: 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 freatice.

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

Articolul 62. SPAȚII VERZI ÎN ALINIAMENTUL STRADAL

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

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

Articolul 63. SPAȚII VERZI ÎN INTERIORUL PARCELELOR

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

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

Articolul 64. SUBZONA ZLi - Subzona rezidentiala de locuinte individuale si cu maxim doua unități locative

Titlarii parcelelor de locuinte individuale si cu maxim doua unități locative se obligă să asigure spații verzi în procent de minim 30% în interiorul fiecărei parcele.

Articolul 65. SUBZONA ZIs – Subzona de dotări sociale și servicii

Titlarii parcelelor de dotări si servicii publice a prezentului PUZ se obliga sa asigure minim 15% spatii verzi din incinta aferenta acestora.

Articolul 66. SUBZONA Zs – Subzona de dotări sportive

Titlarii parcelei de dotări sportive a prezentului PUZ se obliga sa asigure minim 30% spatii verzi din incinta aferenta acesteia.

Articolul 67. IMPREJMUIRI

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

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

Întocmit,
arh. Laura Tifan Gy