



GHERASE ECATERINA LOREDANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
tel. 0727 848 355, e-mail: loredanagherase@gmail.com
C.I.F. : 37122422 , cont: RO38INGB0000999906704576 ING

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

” ELABORARE PUZ CU DOUA ZONE FUNCTIONALE – DEZVOLTARE ZONA PREPONDERENT REZIDENTIALA P+1E+M/ER SI ZONA PENTRU INSTITUTII SERVICII SI BIROURI”

EXTRAVILAN DUMBRĂVIȚA, JUD.TIMIȘ,

CF408544, CF408547, CF408546, CF409236 suprafata totala = 24.325 mp

Beneficiari: FIRU ALEXANDRU CRISTIAN, FIRU RALUCA ANDREEA, POKKER ADINA, POKKER CRISTIAN, OANCEA CRISTIAN ,OANCEA ROXANA, KIS IRINA-EDITH, CSENDES ALEXANDRU, KOSZTOLANYI COLOMAN, HAIKA ROBI, HAIKA MELINDA, HADNAGY MAGDOLNA, DAROCZ MIHAIL



I DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

- Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezinta piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUG. Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.
- Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL pentru

" ELABORARE PUZ CU DOUA ZONE FUNCTIONALE – DEZVOLTARE ZONA PREPONDERENT

REZIDENTIALA P+1E+M/ER SI ZONA PENTRU INSTITUTII SERVICII SI BIROURI" pentru terenul

amplasat in **EXTRAVILAN DUMBRĂVIȚA, JUD.TIMIS, CF408544, CF408547, CF408546, CF409236**

-suprafata totala = 24.325 mp cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la activitatea de construire si amenajare a terenului cuprins în perimetrul intravilan propus al PUZ.

- Autorizarea constructiilor pe terenuri ce necesită întocmirea de documentații P.U.Z. nu se va efectua decât în urma întocmirii si aprobarii acestor documentații.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991 (republicată în 1995 și 2005) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și HGR nr.525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAR nr. 21/ N/ 10.04.2000 (cu modificări ulterioare) cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care se menționează:
 - * Codul civil.
 - * Legea nr.81/1991 a fondului funicar (republicată)
 - * Legea nr.54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
 - * Legea nr.69/1991 privind administrația publică locală (republicată în 1996, cu modificări ulterioare);
 - * Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții.
 - * Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
 - * Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
 - * Legea nr.219/1998 privind regimul concesiunilor.
 - * Legea nr.137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr.159/1999).
 - * Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
 - * Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare.
 - * Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al terenurilor.
 - * Legea nr.453/2002 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
 - * Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată, republicată în 2016.
 - * Ordinul MLPAT nr.90/1991.
 - * Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-010-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.
- Alte legi si normative in vigoare

3.DOMENIU DE APLICARE

- Prezentul regulament este întocmit pentru a fi create condiții de amplasare de noi construcții pe terenurile situate în extravilanul localitatii Dumbrăvița, Nr. Cad.: **408544, 408547, 408546,**



GHERASE ECATERINA LOREDANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

tel. 0727 848 355, e-mail: loredanagherase@gmail.com

C.I.F. : 37122422 , cont: RO38INGB000099906704576 ING

409236. Regulamentul se va aplica în limitele terenului studiat conform planșei 02 - Reglementări urbanistice - *zonificare*

După aprobarea documentației de Consiliul Local al comunei DUMBRĂVIȚA, PUZ-ul și RLU vor fi utilizate la:

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zonă care nu necesită studii aprofundate;
 - fundamentarea solicitărilor unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea unor obiective de utilitate publică;
 - respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile PUZ-ului aprobat;
 - declanșarea unor PUD - uri necesare detalierii amplasamentelor, dacă este cazul;
 - alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale Consiliului Local al comunei DUMBRĂVIȚA
- La eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de Construire se va ține seama de asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc.;

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Terenuri agricole

Terenurile agricole situate în intravilan vor fi încadrate în regimul juridic de teren cu construcții prin scoatere din circuitul agricol în mod definitiv conform legii.

Suprafețe împădurite

Nu există suprafețe împădurite în arealul studiat.

Zone cu resurse ale subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse în arealul studiat, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zone ale cursurilor de apă

Singurul curs de apă din arealul studiat este canalul de desecare Hcn 202, aflat în partea de Sud /Est a terenului.

Zone 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 plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Primăria Dumbrăvița va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone 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.

Nu există zone naturale protejate în suprafața studiată.

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/arbust pentru fiecare 150 mp de lot.

Zone 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



II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor din Regulamentul General de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al localității Dumbrăvița aprobat.

În cadrul arealului studiat nu au fost sesizate zone expuse la riscuri naturale.

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 a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor din Regulamentul General de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al localității Dumbrăvița aprobat.

În cadrul arealului studiat nu există zone expuse la riscuri tehnologice.

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.

În cadrul arealului studiat nu există și nu se propun construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

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.

Costurile necesare extinderilor rețelelor edilitare vor fi conform Planului de Acțiune anexat.

Costurile de bransare individuala vor fi suportate de către beneficiarii finali ai parcelelor.

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.

Condițiile specifice de compatibilitate, procent de ocupare a terenului, amplasare fata de aliniament, orientare, indici urbanistici (POT, CUT pe zone functionale propuse), amplasare in interiorul parcelei, parcelare, înălțimea construcțiilor, aspectul arhitectural sunt stabilite in capitolul „Reglementari la nivelul unitatilor teritoriale de referinta”.

Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în PUZ-uri aprobate anterior, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

În cadrul Planului Urbanistic Zonal actual se propune realizarea unor drumuri conform planșei 02 "Reglementări urbanistice-zonificare", care vor fi cedate domeniului public conform planșei 04 Proprietatea asupra terenurilor.

II.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

II.3.1. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h. Se recomandă amplasarea casei în partea de nord a parcelei (acolo unde se poate), pentru o însorire de durată.



II.3.2. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit și servicii/birouri cu locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

II.3.3. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

II.3.4. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul. Parcela se afla la o distanță mai mare de 100 m față de linia CFR.

II.3.5. Amplasarea față de aeroporturi Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 13 m la locuire și 15 m la servicii/birouri ;

II.3.6. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

II.3.7. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa 02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE -Zonificare (6 m la locuire și 10 m la servicii). Se pot amplasa garaje la limita stradala cu condiția să nu depășească 3,5 m înălțime față de CTS.

II.3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

- **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:
- Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății,

- **Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor** va respecta următoarele condiții:
- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de minim 10 m față de limită, cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină.
- anexele gospodărești se vor amplasa pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții – se va respecta distanța de H/2 între clădiri

II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

În ceea ce privește numărul și configurația acceselor acestea se vor adapta funcțiilor concrete ce vor ocupa zona dar se vor respecta următoarele reguli: pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare, în funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor; pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

La parcelele de locuire sunt admise maxim 2 accese carosabile. La parcelele de servicii sunt admise 2 accese auto pe parcela.

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.

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



Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

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

II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

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

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul fiecărei parcele.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-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.

Alimentare cu apă-canal

Alimentare cu apă

Suprafața totală a zonei studiate este de **24.325 mp**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, aflată în extravilanul comunei Dumbrăvița.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și stingerea unui eventual incendiu pentru construcțiile propuse va fi **rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Dumbrăvița.**

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 câmin de apometru pentru contorizarea debitului de apă consumat.

Sistemul de canalizare Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al comunei Dumbrăvița, din intravilanul localității, aflată în administrarea Primăriei Dumbrăvița.

Apele pluviale

Apele de ploaie de pe drumuri sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată, trecute prin *separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție* (ambele propuse spre amplasare în zona verde pe parcela cu nr. 23). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi utilizată la stropirea zonelor verzi, iar surplusul din bazinul de retenție va fi evacuat în rigolele pluviale stradale existente.

Apele de ploaie cazute în zona verde și pe acoperișurile construcțiilor propuse se vor infiltra în teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Pentru această lucrare se va respecta avizul ABAB.

Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la regia locală.



Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica se va face prin solicitarea racordarii locului nou de consum la rețelele electrice de interes public pentru transportul și distributia energiei electrice, în conformitate cu HG90\2008 - Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public.

Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, TELEKOM-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

În apropierea parcelei reglementate, există rețele de utilități publice, cum ar fi rețele de apa-canal, energie electrica, gaze naturale și telecomunicații.

Astfel, se propune extinderea pe terenuri din domeniul public a rețelelor publice disponibile în apropiere, urmând ca noii beneficiari să aibă posibilitatea de bransare individuala.

II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚII

II.6.1 Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile. Se permite unificarea a doua parcele, cu condiția să se aibă aceeași zonificare funcțională și să respecte prevederile prezentului RLU. Condițiile pentru unificarea a doua parcele este ca adâncimea rezultată să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei rezultate, zona de constructibilitate să se mențină, precum și retragerile față de strada (6 m) și față de limita posterioară (10 m). În cazul parcelelor de pe colț, acestea nu pot fi unificate.

Se propune divizarea terenului în 17 loturi din care 11 vor fi destinate de locuința cu maxim două unități locative, 4 parcele cu servicii/birouri, 1 parcela pentru spații verzi și 1 parcela pentru drum cu zone verzi aferente.

II.6.2.Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- regimul de înălțime maxim al construcțiilor de locuințe D/SP+M/Er cu maxim 10m la cornișă, Hmaxim 13 m și cel al construcțiilor de servicii/birouri cu locuire D/S+P+2E cu H.maxim cornisa 12m și H maxim clădire 16m.
- se va respecta înălțimea maximă a construcțiilor de 13 m la locuire, respectiv 15 m la parcelele de servicii/birouri cu locuire.
- Pentru zona verde construcțiile pot fi numai parter sau semiîngropate cu H maxim 6m (pentru clădiri de întreținere, grupuri sanitare)
- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii

II.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.



Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

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

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3m sau în podurile nemansardabile.

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.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde.

c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând casele care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului

Construcțiile de locuințe pot avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 17° - 45° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3-3,5 m fata de C.T.S. pentru case P sau P+M, 5,6-6,5 m fata de C.T.S. pentru case P+M și maxim 7 m fata de C.T.S. pentru case P+1E, maxim 10 m fata de C.T.S. la P+1E+M/Er. Înălțimea maximă a clădirilor de locuit va fi maxim 12 m fata de C.T.S.

Construcțiile de servicii / birouri pot avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 17° - 45° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3-3,5 m fata de C.T.S. pentru case P sau P+M, 5,6-6,5 m fata de C.T.S. pentru case P+M și maxim 7 m fata de C.T.S. pentru case P+1E, maxim 10 m fata de C.T.S. la P+1E+M/Er, maxim 12m fata de C.T.S. la P+2E. Înălțimea maximă a clădirilor de servicii va fi maxim 15 m fata de C.T.S..

Clădirile pot avea subsol sau demisol, dar nu mai mult de 3 nivele supraterane.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

II.7.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE; SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Parcaje

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

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

Fiecare parcelă va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru 2 mașini.



GHERASE ECATERINA LOREDANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

tel. 0727 848 355, e-mail: loredanagherase@gmail.com

C.I.F. : 37122422 , cont: RO38INGB000099906704576 ING

În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății. Acolo unde exista 2 unitati locative, numarul de parcaje va fi de 2/unitate locativa pe parcela.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

Pentru construcțiile de servicii/birouri vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, conform Hotararea Nr. 525, anexa 5 referitoare la parcaje.

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Spații verzi

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.

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200mp de lot.

Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 5,00%.

Se va prevedea un procent minim de 30% zona verde pe parcela, atat la parcelele de locuinte cat si la parcelele de servicii (instituti, birouri, depozitare) cu locuire la etaj

Împrejmuiri

Împrejmuirile, nu vor depăși în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv.

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80m, și vor putea fi dublate de un gard viu.

De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2,00m.

Se interzice executarea împrejmuirilor la strada din panouri prefabricate din beton.

III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

UNITATI SI SUBUNITATI TERITORIALE

Terenul studiat se află în partea de nord față de localitatea Dumbrăvița, în zona de extravilan, limitrof zonei de locuinte cu funcțiuni complementare din intravilan.

Zona studiată este accesibilă prin drumul de exploatare de pe strada Blaise Pascal, respectiv strazile secundare de 12m din partea de vest a terenului. Zona studiată va cuprinde 11 parcele cu destinația de locuinta cu maxim două unitati locative, 9 parcele cu servicii/birouri cu locuire, 1 parcela pentru spații verzi, 2 parcele pentru parcaje și 1 parcela pentru drum cu zone verzi aferente

Se propun patru unitati teritoriale

- subzona rezidențială propusă cu locuințe individuale cu maxim două unitati locative : **UTR 1**
- subzona propusă cu servicii/birouri – **UTR 2**
- subzonă mixta spații verzi, spații verzi de aliniament propuse, marcate distinct. - **UTR 3**
- subzonă pentru căi comunicație rutieră și parcaje - **UTR 4**

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Procentul de ocupare a terenului

Zona are caracter rezidențial (locuințe cu maxim 2 unitati locative) procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită și suprafața terenului de amplasament este de 35%.

În zona de servicii/birouri cu locuire, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită și suprafața terenului de amplasament este de 50%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este:

- 1,05 pentru locuințe individuale



- 1,6 pentru servicii/birouri

V UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

V.1. Tipuri de subzonă funcțională

În funcție de regimul de înălțime propus, în zona studiată se întâlnesc mai multe tipuri de subzone:

- subzona rezidențială propusă cu locuințe individuale sau de tip cuplat : clădiri P, D/S+P, P+M, D/S+P+M, P+1E, D/S+P+1E, P+1E+M, P+1E+M/Er – **UTR 1**
- subzona propusă ce cuprinde servicii/ birouri , cu regim maxim de D/S+ P+2E, clădiri P, D/S+P, P+M, D/S+ P+M, P+1E, D/S+P+1E, P+1E+M, P+1E+Er, P+2E – **UTR 2**
- subzonă mixta de spatii verzi, spații verzi de aliniament propuse, marcate distinct - **UTR 3**
- subzonă pentru căi comunicație rutieră si parcaje - **UTR 4**

V.2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe individuale sau cuplate, cu doua unitati locative cu caracter urban și semi-rural cu regim de înălțime P, D/S+P, P+M, D/S+ P+M, P+1E, D/S+P+1E, P+1E+M, P+1E+Er

V.3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- functiuni complementare, dotări, servicii, depozitare, birouri, institutii
- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

V.5. Utilizarea funcțională

1. Utilizări permise:

Subzona rezidențială propusă cu locuințe individuale mici cu maxim doua unitati locative pe parcelă: clădiri P, D/S+P, P+M, D/S+ P+M, P+1E, D/S+P+1E, P+1E+M, P+1E+Er– UTR 1

- locuințe individuale, cu caracter urban cu maxim doua unitati locative
- alei, parcari, zone verzi

Subzona propusă ce cuprinde functiuni complementare, dotări servicii, unitati comerciale , marcate distinct cu regim maxim de S/D+P+2E – UTR 2

- servicii: comert, alimentatie publica, institutii servicii/comert alimentatie publica, administratie, servicii hoteliere/cazare , cultura, sedii firme, birouri, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; sanatate, servicii medicale umana sau animale, laboratoare, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, depozitare, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- alei, parcari, zone verzi
-

Subzona mixtă spatii verzi, spații verzi de aliniament propuse, marcate distinct. - UTR 3

- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, locuri de joaca, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame)
- lucrari edilitare ingropate (bazine de retentie, separator hidrocarburi)

Subzona pentru căi comunicație rutieră si parcaje -UTR 4

- căi de comunicație, parcări, spații de staționare, refugii și treceri pentru pietoni, trotuare, alei pentru ciclisti, spatii verzi, lucrari de terasament, parapeti de protectie fonica, marcarea si semnalizare corespunzatoare drumurilor, alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări: categoria funcțională pe care o străbate, dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere, realizarea fâșiilor de protecție

2. Utilizări permise cu condiții in subzonele



UTR 1 Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit (este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare; de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.) permise cu acordul vecinilor

UTR 2 Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

- alte activități meșteșugărești, societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant;
- dotări sportive și de agrement;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- panouri publicitare în spațiile verzi sau pe clădiri
- pensiuni cu acordul vecinilor direct afectați

UTR 3 Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să fie lucrări subterane, îngropate și să se afle în afara culoarului de protecție LEA 220Kv (27,5 m stanga -dreapta fata de ax) .

Locurile de joacă și mobilierul aferent se pot realiza cu condiția să fie în afara culoarului de protecție LEA 220Kv (27,5 m stanga - dreapta fata de ax) .

UTR 4 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.

Parcajele sau alte elemente rutiere, se pot realiza cu condiția să se afle în afara culoarului de protecție LEA 220Kv (27,5 m stanga -dreapta fata de ax) .

3. Interdicții temporare de construire în subzonele

pentru subzona UTR 1

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile și a locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse.

pentru subzona UTR 2

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile și a locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse.

pentru subzona UTR 3

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune avizul Transelectrica.

pentru subzona UTR 4

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

4. Interdicții definitive de construire în subzonele

pentru subzona UTR 1 și UTR 2 sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri, alimentație publică care își desfășoară activitatea în afara orelor de funcționare (respectiv 22:00 – 07:00) și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;



GHERASE ECATERINA LOREDANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

tel. 0727 848 355, e-mail: loredanagherase@gmail.com

C.I.F. : 37122422 , cont: RO38INGB0000999906704576 ING

- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri
- depozite de deșeuri
- Se admite unificarea a maxim doua parcele de aceeași zona funcțională, dar nu se permite modificarea funcțiilor

pentru subzona UTR 3 sunt interzise următoarele:

- executarea oricărui tip de construcții, împrejuriri, zone de agrement, parcaje, a depozitării de materiale, echipamente sau deseuri aflate în zona culoarului de protecție LEA 220Kv (27,5 m stanga -dreapta fata de ax) .
- se interzice orice schimbare a funcțiilor spațiilor verzi publice

pentru subzona UTR 4

Se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra buneii 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 deservesc;

VI CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PUG- DUMBRAVITA.

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,
Arh. Loredana GHERASE