



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2  
300215-Timisoara, RO  
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 140/2021  
Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.  
Titlu proiect: **P.U.Z – Locuințe unifamiliale**  
Amplasament: jud. Timiș, Dumbrăvița, C.F nr. 413466

## Volumul 2: Regulament Local de Urbanism

afferent

*P.U.Z - Locuințe unifamiliale*

---

Număr proiect: **140/2021**

Faza: P.U.Z.

Beneficiar: **S.C. ROXETE S.R.L.**

Amplasament: jud. Timiș, Comuna Dumbrăvița, CF nr. 413466

Proiectant general: S.C LEVANT PROJECT S.R.L.  
arh. Miron Șuteu

Coordonator R.U.R.: S.C GENIUS LOCCI S.R.L.  
urb. Carmen Falniță

Data elaborării: Martie 2023

---



**LEVANT PROJECT S.R.L.**


str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2  
300215-Timisoara, RO  
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 140/2021  
Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.  
Titlu proiect: **P.U.Z – Locuințe unifamiliale**  
Amplasament: jud. Timiș, Dumbrăvița, CF nr. 413466

## Cuprins

---

<b>1. DISPOZIȚII GENERALE .....</b>	<b>3</b>
1. Rolul R.L.U .....	3
2. Baza legală a elaborării .....	3
3. Domeniul de aplicare .....	4
<b>2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR .....</b>	<b>4</b>
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit .....	5
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public .....	6
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii .....	7
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii .....	9
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară .....	10
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții .....	11
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi .....	13
<b>3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....</b>	<b>14</b>
11. Unități și subunități funcționale .....	14
<b>4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE .....</b>	<b>14</b>
<b>5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ .....</b>	<b>17</b>

 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	Nr. proiect:	140/2021
	Beneficiar:	S.C. ROXETE S.R.L.
Titlu proiect:		<b>P.U.Z – Locuințe unifamiliale</b>
Amplasament:		jud. Timiș, Dumbrăvița, CF nr. 413466

## 1. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. Rolul R.L.U

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul aferent Planului urbanistic zonal, în suprafață de 4.451 mp.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restricții, sunt obligatorii pe teritoriul aferent Planului Urbanistic Zonal, respectiv pe terenul identificat prin C.F nr. 413466.

Prezentul Regulament este elaborat în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situația specifică a zonei incluse în studiu.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, o dată cu aprobarea lor, în baza cărora se pot elibera Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

### 2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism aferent *P.U.Z – Locuințe unifamiliale* se elaborează în conformitate cu:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată;
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată;
- Legea 137/1995 privind protecția mediului, republicată;
- Codul Civil;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 republicat;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014;

și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- Planul Urbanistic General al comunei Dumbrăvița în lucru, având avizul de Principiu aprobat prin HCL nr. 104/26.11.2018, ca etapă preliminară;
- Planul Urbanistic Zonal Director al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL 43/25.11.2004;
- Regulamentul General de Urbanism – HG nr. 525/1996 cu completările și modificările ulterioare;
- Planuri urbanistice aprobate în zonă:
  - PUZ construire locuință și anexe – aviz CJT nr. 17 din 2016;
  - PUZ locuințe și funcțiuni complementare – aviz CJT nr. 108 din 13.12.2005;
  - PUZ Dumitrescu Dumbrăvița – aviz CJT nr. 46 din 07.09.2004;
  - PUZ Barabaș – Grigore – Dumbrăvița – aviz CJT nr. 41 din 25.08.2004;

 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.
Titlu proiect: <b>P.U.Z – Locuințe unifamiliale</b>	Amplasament: jud. Timiș, Dumbrăvița, CF nr. 413466

- PUZ Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice – aviz CJT nr. 37 din 2014
- PUZ Director Dumbrăvița;
- Aviz de principiu actualizare PUG Dumbrăvița;
- Hotărârea Consiliului Local Dumbrăvița nr. 57 din 21.12.2016;
- Certificat de urbanism nr. 180 din 19.02.2021 – prelungit;
- Aviz de oportunitate nr. 53086 din 28.10.2021.

### 3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor care vor fi realizate pe terenul care face obiectul P.U.Z. Terenul are o suprafață totală de 4.451 mp, este situat în intravilanul comunei Dumbrăvița și este identificat prin CF nr. 413466.

Terenul reglementat a fost împărțit în 5 LOT-uri după cum urmează:

BILANȚ TERITORIAL GENERAL		Suprafață	%
Zonă circulații publice	<b>LOT 1</b>	1.226 mp	28 %
Zona locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative	<b>LOT 2</b>	1.091 mp	67%
Zona locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative	<b>LOT 3</b>	1.241 mp	
Zona locuințe unifamiliale cu 1 unitate locativă	<b>LOT 4</b>	670 mp	5%
Zonă verde compactă publică	<b>LOT 5</b>	223 mp	
<b>TOTAL</b>		<b>4.451 mp</b>	<b>100%</b>

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată pe planșa U.03 – Reglementări urbanistice - zonificare. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a viitoarelor construcții.

Prezentul P.U.Z, după aprobare va fi preluat în Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z, parte integrantă a documentației P.U.Z se aprobă prin Hotărârea a Consiliului Local al Comunei Dumbrăvița, în baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, documentația P.U.Z devenind act normativ al Administrației Publice Locale.

Durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.) se stabilește prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat.

## 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle etc se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;

 <b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.
	Titlu proiect: <b>P.U.Z – Locuințe unifamiliale</b>
	Amplasament: jud. Timiș, Dumbrăvița, CF nr. 413466

- înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea existentă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirile;
- respectarea distanțelor, regimului de înălțime, P.O.T-ul și C.U.T-ul, prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate;
- asigurarea branșării clădirilor la rețelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform funcțiunii propuse;
- respectarea condiției din Aviz Oportunitate nr. 53086 din 28.10.2021: autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de circulații publice vor deveni domeniu public;
- investițiile se vor implementa conform Planului de Acțiune.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu fundații la adâncimea specificată în avizul geotehnic anexă la documentația de autorizare a construcțiilor, precum și recomandările din studiu geotehnic preliminar realizat în faza de PUZ.

#### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

- **Terenuri agricole din intravilan**

Terenul care face obiectul P.U.Z este situat în 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 prin acesta.

De asemenea, autorizarea 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.

- **Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate**

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

- **Resursele subsolului**

În cadrul studiilor geotehnice nu s-au identificat zone cu resurse pe teritoriul care face obiectul prezentului P.U.Z.

- **Resursele de apă**

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcții este permisă doar cu acordul/avizul autorităților de gospodărire a apelor după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor - nu este cazul

- **Zonele construite protejate**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local sau declarate și delimitate prin HCL, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate

 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.
	Titlu proiect: <b>P.U.Z – Locuințe unifamiliale</b>
	Amplasament: jud. Timiș, Dumbrăvița, CF nr. 413466

din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

Pe terenul studiat **nu există** clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

## **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente 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 Construire;
- Legea nr. 10/1995 cu completările și modificările ulterioare, privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea lucrărilor de construcție vor cuprinde toate elementele necesare, în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

### ▪ **Expunerea la riscuri naturale**

Zona nu prezintă riscuri naturale.

### ▪ **Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul.

### ▪ **Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Nu este cazul.

### ▪ **Asigurarea echipării edilitare**

Se va face conform Planului de Acțiune privind implementarea investiției anexat la prezenta documentație.

### ▪ **Asigurarea compatibilității funcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunile permise prin prezentul Regulament de Urbanism.

### ▪ **Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului**

Procentul de ocupare (P.O.T.) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100, iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

În cadrul prezentului regulament s-au propus următoarele zone:

- ULu1 - zonă de locuințe unifamiliale cu 1 unitate locativă
- ULu2 - zonă de locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative
- Cc – căi de comunicații
- Sv – spațiu verde compact public

 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.
	Titlu proiect: <b>P.U.Z – Locuințe unifamiliale</b>
	Amplasament: jud. Timiș, Dumbrăvița, CF nr. 413466

Pentru acestea s-au propus următorii indicatori urbanistici:

- **ULu1– Zonă locuințe unifamiliale cu 1 unitate locativă LOT 4 :**
  - P.O.T max. 35% și C.U.T max. 1.0
- **ULu2 – Zonă locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative LOT 2 și LOT 3:**
  - P.O.T max. 35% și C.U.T max. 1.0
- **Cc – căi de comunicații LOT 1**
  - nu e cazul
- **Sv – Spațiu verde compact LOT 5**
  - nu e cazul

- **Lucrări de utilitate publică**

**Realizarea rețelelor de utilități**

Planul Urbanistic Zonal propune reglementări pentru construirea de locuințe unifamiliale.

Obiectivele de utilitate publică vor fi dotările tehnico-edilitare, spațiul verde compact și căile de circulații publice din zona reglementată.

**Realizarea rețelelor de comunicații**

Prin prezenta documentație, în vederea lărgirii profilului str. Serelor și str. Superbă de la 8,00 m la 12,00 m și a realizării străzii noi propuse PTT3, respectiv PTT2 se propune trecerea LOT 1 cu o suprafață de 1.226 mp și LOT 5 cu o suprafață de 223 mp (în total 33% din terenul aflat în proprietate privată) în domeniu public.

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- **Orientarea față de punctele cardinale**

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 ½ h, potrivit Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandările privind modul de viață al populației.

- **Amplasarea față de drumurile publice**

Nu este cazul.

- **Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele**

**Amplasarea în interiorul parcelei**

Zona edificabilă a construcțiilor principale s-a stabilit conform planșei *U.03 Reglementări urbanistice - zonificare*.

 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.
	Titlu proiect: <b>P.U.Z – Locuințe unifamiliale</b>
	Amplasament: jud. Timiș, Dumbrăvița, CF nr. 413466

### **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.

Amplasarea construcției față de aliniamentul stradal se va face conform planșei *U.03 Reglementări urbanistice - zonificare*.

### **Amplasarea în interiorul parcelei în raport cu limitele dintre loturi**

#### **LOT 2 – Zonă locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative**

Amplasarea în interiorul LOT 2 se va realiza conform planșei *U.03 – Reglementări urbanistice – zonificare* astfel:

- **Sud:** retragere min. 5,00 m față de limita de proprietate (aliniament);
- **Vest:** retragere min. 5,00 m față de limita de proprietate;
- **Est:** retragere minim 0,00 m.
- **Nord:** retragere min. 10,00 m față de limita de proprietate (posterioră).

În caz contrar cuplării construcțiilor pe limita de proprietate estică, retragerea este de min.  $H_{\text{comișă}}/2$ , dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita de proprietate .

#### **LOT 3 – Zonă locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative**

Amplasarea în interiorul LOT 3, se va realiza conform planșei *U.03 – Reglementări urbanistice – zonificare* astfel:

- **Sud:** retragere min. 5,00 m față de limita de proprietate (aliniament);
- **Vest:** retragere minim 0,00 m.
- **Est:** min.  $H_{\text{comișă}}/2$ , dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita de proprietate;
- **Nord:** retragere min. 10,00 m față de limita de proprietate (posterioră).

În caz contrar cuplării construcțiilor pe limita de proprietate vestică, retragerea este de min.  $H_{\text{comișă}}/2$ , dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita de proprietate.

#### **LOT 4 – Zonă locuințe unifamiliale cu maxim 1 unitate locativă**

Amplasarea în interiorul LOT 4, se va realiza conform planșei *U.03 – Reglementări urbanistice - zonificare* astfel

- **Sud:** retragere 5,00 m față de limita de proprietate (aliniament);
- **Vest:** retragere min. 10,00 m față de limita de proprietate (posterioră) pe o distanță de 9,20m, respectiv min. 12,00 m pe o distanță de 5,00 m;
- **Est:** retragere 5,00 m față de limita de proprietate (aliniament);
- **Nord:** retragere minim 0,00 m.

În caz contrar cuplării construcțiilor pe limita de proprietate nordică, retragerea este de min.  $H_{\text{comișă}}/2$ , dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita de proprietate.


#### **ZV – Zona spațiu verde compact LOT 5**

- nu e cazul

#### **Cc – Căi de comunicații LOT 1**

- nu e cazul



 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.
Titlu proiect: <b>P.U.Z – Locuințe unifamiliale</b>	
Amplasament: jud. Timiș, Dumbrăvița, CF nr. 413466	

## **7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii**

### ▪ **Accesuri carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces din circulațiile publice, direct sau prin servitute. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deșeurilor, a ambulanțelor.

Prin prezentul P.U.Z, pentru LOT 2, LOT 3 și LOT 4 se propune amenajarea de accesuri auto conform planșei *U.03 Reglementări urbanistice - zonificare*, astfel:

- pentru LOT 2 - Zonă locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative se propun două accesuri: unul de pe latura vestică de pe strada nouă propusă PTT1 și unul de pe latura sudică de pe strada nouă propusă PTT3 profil 12,60 m;
- pentru LOT 3 - Zonă locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative se propun două accesuri din strada nou propusă PTT3 profil 12,60 m;
- pentru LOT 4 - Zonă locuințe unifamiliale cu 1 unitate locativă se propune un acces din strada Serelor PTT 1 profil 12,00 m.

### ▪ **Accesuri pietonale**

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, alei pietonale, precum și orice cale de acces public.

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării accesului pietonal la obiectivele propuse prin prezenta documentație.

Prin prezentul PUZ, pentru LOT 2, LOT 3 și LOT 4 se propune amenajarea de accesuri pietonale conform planșei *U.03 Reglementări urbanistice - zonificare*, astfel:

- pentru LOT 2 - Zonă locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative se propun două accesuri: unul de pe latura vestică de pe strada Superbă PTT1 și unul de pe latura sudică de pe strada nouă propusă PTT3 profil 12,60 m;
- pentru LOT 3 - Zonă locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative se propun două accesuri din strada nou propusă PTT3 profil 12,60 m;
- pentru LOT 4 - Zonă locuințe unifamiliale cu 1 unitate locativă se propune un acces din strada Serelor PTT 1 – 12,00 m.

Circulația pietonală se va amenaja în interiorul parcelelor, astfel încât să se asigure accesul pietonal la clădirile propuse.

### ▪ **Circulații interioare și parcaje**

Documentația de execuție a lucrărilor aferente acceselor în zona studiată vor fi întocmite de către un proiectant de specialitate

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare se vor respecta prevederile H.G. nr. 525/1996 completată și actualizată, precum și avizul de oportunitate nr. 53086 din 28.10.2021.

Locuri de parcare necesare:

#### **ULu2 - Zonă locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative LOT 2 și LOT 3:**

- se vor asigura 2 locuri de parcare/ unitate locativă

#### **ULu1 – Zonă locuințe unifamiliale cu 1 unitate locativă LOT 4**

- se vor asigura 2 locuri de parcare

 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.
	Titlu proiect: <b>P.U.Z – Locuințe unifamiliale</b>
	Amplasament: jud. Timiș, Dumbrăvița, CF nr. 413466

### **Cc – Căi de comunicații LOT 1**

- nu e cazul

### **Sv – Spațiu verde compact LOT 5**

- nu e cazul

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

### **▪ Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente a LOT 2 (ULu2), LOT 3 (ULu2) și LOT 4 (ULu1)**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică.

- Lucrări pentru alimentarea cu apă, canalizare menajeră și pluvială
- Alimentarea cu energie termică
- Rețele de energie electrică
- Telecomunicații
- Rețele de gaze naturale

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, corelat cu situația existentă în zonă la momentul dezvoltării echipării edilitare.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează (dacă e cazul).

### **▪ Realizarea de rețele tehnico-edilitare pentru LOT 2 (ULu2), LOT 3 (ULu2) și LOT 4 (ULu1)**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor conform planului de acțiune.

### **Alimentarea cu apă, canalizare menajeră și pluvială**

În vederea branșării/racordării la rețelele publice de apă și canalizare, se va ține cont de următoarele:

- Debitul de apă solicitat în breviarul de calcul (în faza de A.C.) va fi asigurat de la rețeaua publică de apă potabilă cu execuția branșamentului de apă, în urma unei documentații tehnice.
- Evacuarea apelor uzate menajere, se va face la canalizarea publică conform cu normativul NTPA002 cu condiția executării legăturii la rețeaua publică de canalizare și a realizării racordului de canal, în urma unei documentații tehnice.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.

Se recomandă realizarea bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale. Apa stocată va putea fi folosită la udarea spațiilor verzi și la circuite tehnice care nu necesită apă potabilă, iar surplusul va fi deversat în rețeaua publică de canalizare existentă.

În zona carosabilă va fi prevăzut un separator de hidrocarburi.

 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	Nr. proiect:	140/2021
	Beneficiar:	S.C. ROXETE S.R.L.
	Titlu proiect:	<b>P.U.Z – Locuințe unifamiliale</b>
	Amplasament:	jud. Timiș, Dumbrăvița, CF nr. 413466

### **Alimentarea cu energie electrică**

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999).

Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale.

Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

### **Telecomunicații**

Furnizarea de servicii de telefonie/televiziune/internet pentru obiectiv se va realiza prin racordarea la rețelele de telefonie și fibră optică existente în proximitate.

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale.

Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noului obiectiv.

### **Alimentare cu gaze**

Centralele termice vor fi, concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare.

Pentru energie termică se propune implementarea unor soluții în sistem individual.

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

Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului construcțiilor și împrejurimilor.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

#### ▪ **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, circulații publice propuse prin documentație vor fi proprietatea comunei Dumbrăvița.


## **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

#### ▪ **Parcelarea**

Dezmembrarea terenului studiat se va face în baza prevederilor prezentului PUZ, în urma aprobării acestuia prin HCL.

Pentru a fi constructibil, un teren trebuie să fie accesibil din circulație-publică (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Se propune împărțirea terenului în următoarele LOTURI:

Suprafața totală a terenului reglementat prin P.U.Z este de 4.451 mp și se va împărți în 5 loturi:

 <b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.
	Titlu proiect: <b>P.U.Z – Locuințe unifamiliale</b>
	Amplasament: jud. Timiș, Dumbrăvița, CF nr. 413466

LOT	Suprafața (mp)	Observații
<b>LOT 1 – lot circulații publice</b>	1.226 mp	va trece în domeniul public
<b>LOT 2 – lot locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative</b>	1.091 mp	
<b>LOT 3 – lot locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative</b>	1.241 mp	
<b>LOT 4 – lot locuințe unifamiliale cu 1 unitate locativă</b>	670 mp	
<b>LOT 5 – spațiu verde compact public</b>	223 mp	va trece în domeniul public
<b>TOTAL</b>	<b>4.451 mp</b>	

Nu se admit parcelări și comasări ulterioare aprobării PUZ-ului.

▪ **Înălțimea construcțiilor**

• **Înălțimea construcțiilor ULu2 – locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative LOT 2 și LOT 3**

- regimul de înălțime maxim este de P+1E+M (Er).
- înălțimea maximă admisă:  $H_{max}$  la cornișă/atic = 8 m,  $H_{max}$  la coamă = 11 m.

• **Înălțimea construcțiilor ULu1 – locuințe unifamiliale cu o singură unitate locativă LOT 4**

- regimul de înălțime maxim este de P+1E+M (Er).
- înălțimea maximă admisă:  $H_{max}$  la cornișă/atic = 8 m,  $H_{max}$  la coamă = 11 m.

• **Înălțimea construcțiilor Cc – Căi de comunicații LOT 1**

- nu e cazul

• **Înălțimea construcțiilor Sv – Spațiu verde compact LOT 5**

- nu e cazul

▪ **Aspectul exterior al clădirilor – LOT 2 (ULu2), LOT 3 (ULu2) și LOT 4 (ULu1)**

Sunt interzise construcțiile care prin arhitectură, dimensiuni și aspect exterior sunt în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajelor urbane. Sunt interzise imitațiile stilistice. Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural.

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

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 construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Se recomandă îmbunătățirea performanței energetice a clădirilor propuse pe LOT 2, LOT 3 și LOT 4, prin utilizarea a 30% din consumul de energie primară din surse regenerabile de la fața locului. În acest sens, este obligatorie respectarea Legii nr. 372 din 13 decembrie 2005 (\*republicată\*) privind performanța energetică a clădirilor.

Se recomandă acoperișul de tip terasă.

 <b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	140/2021
	Beneficiar:	S.C. ROXETE S.R.L.
Titlu proiect:		<b>P.U.Z – Locuințe unifamiliale</b>
Amplasament:		jud. Timiș, Dumbrăvița, CF nr. 413466

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri**

### ▪ **Spații verzi și plantate**

Se propun spații verzi de minim de 30% din suprafața fiecărui lot de locuire. Se recomandă ca din acest procent 5% din suprafața amenajată verde să fie vegetație înaltă.

La nivelul întregului P.U.Z se va amenaja un lot compact de spații verzi (LOT 5) de 5% din totalul terenului aflat în proprietate privată (223 mp), care va trece în proprietatea U.A.T Dumbrăvița. Acest LOT 5 este inclus în profilul stradal propus și se va trata obligatoriu împreună cu LOT 1 circulației publice. Nu se va dezemebra separat LOT 5 de LOT 1.

Pentru lotul de circulației publice se vor respecta profilurile transversale propuse pe planșa U05 Proprietatea asupra terenurilor.

Este interzisă betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor.

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50 /1991 republicată.

Pe spațiile verzi (LOT 5 + spațiile verzi interioare loturilor de locuințe) se pot amplasa rețele de utilități și construcții tehnico-edilitare, mobilier urban atât suprateran cât și subteran.

### ▪ **Împrejuriri**

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 – actualizat împrejuririle reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (dacă e cazul).

### **Împrejuriri ULu2 locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative – LOT 2 și LOT 3 și ULu1 locuințe unifamiliale cu 1 unitate locativă – LOT 4**

Împrejuririle pe aliniamentul stradal se recomandă a se realiza din elemente cu max. 20% opacitate, grilaje din metal, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Pot avea un soclu plin de max. 0,60m și o înălțime max. de 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejuririi nu vor depăși 2,00 m. Vor putea fi dublate de un gard viu.

Porțile împrejuririlor se vor deschide fără a afecta domeniul public.

Se recomandă realizarea de împrejuriri opace pe limitele laterale și posterioare cu înălțime de maxim 2.00m necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, asigurarea protecției vizuale recomandat dublate de vegetație.

Aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al și se va trata unitar pe toate laturile.

### **Împrejuriri Sv – Spațiu verde compact LOT 5**

Nu se va împrejmui.

### **Împrejuriri Cc – Căi comunicații LOT 1**

Se interzice împrejmuirea.

 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.
Titlu proiect: <b>P.U.Z – Locuințe unifamiliale</b>	
Amplasament: jud. Timiș, Dumbrăvița, CF nr. 413466	

### 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

#### 11. Unități și subunități funcționale

Terenul care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism se află în intravilanul comunei Dumbrăvița și are o suprafață totală de 4.451 (teren în proprietate privată).

Pentru ușurarea aplicabilității, terenul studiat în PUZ a fost împărțit în unități teritoriale de referință (UTR), cu prescripții specifice.

UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele străzilor principale și/sau limitele cadastrale sau naturale.

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa *U.03 Reglementări urbanistice - zonificare* din P.U.Z.

Subunitățile funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

La nivelul terenului studiat s-au delimitat trei UTR- uri:

- ULu1 - locuințe unifamiliale cu 1 unitate locativă;
- ULu2 – locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative;
- Cc – căi de comunicații;
- Sv – spațiu verde compact.

#### ▪ **Obiective și modalități de operare**

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent
- stabilirea procentului maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al acestuia și regimul maxim de înălțime admis.

### 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Funcțiunea dominantă pentru zona reglementată este aceea de locuire unifamilială.

#### UTILIZĂRI PERMISE

##### Utilizări permise - ULu2 locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative – LOT 2 și LOT 3

- locuințe individuale, max. 2 unități locative/LOT;
- amenajări aferente locuințelor:
  - garaje amplasate pe aliniament, cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea de 3,00 m la cornișă de la cota terenului sistematizat pe limita de proprietate;



**LEVANT PROJECT S.R.L.**

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2  
300215-Timisoara, RO  
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect:	140/2021
Beneficiar:	S.C. ROXETE S.R.L
Titlu proiect:	<b>P.U.Z – Locuințe unifamiliale</b>
Amplasament:	jud. Timiș, Dumbrăvița, CF nr. 413466

- anexe (terase descoperite, barbeque, piscine, magazii unelte gradină, biciclete, etc);
  - anexe amplasate pe limita posterioară a parcelei, cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea de 3,00 m la cornișă de la cota terenului sistematizat pe limita de proprietate;
  - căi de acces carosabile și pietonale în incintă;
  - parcări la sol și drumuri de deservire;
  - spații verzi;
  - construcții pentru echiparea tehnico-edilitară supraterane și subterane;
  - împrejurimi;
  - platforme colectare deșeuri menajere,
  - obiecte de mobilier urban.
- **Utilizări permise – ULu1 locuințe unifamiliale cu 1 unitate locativă – LOT 4**
- locuințe individuale, max. 1 unitate locativă/LOT;
  - amenajări aferente locuințelor:
    - garaje amplasate pe aliniament, cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea de 3,00 m la cornișă de la cota terenului sistematizat pe limita de proprietate;
    - anexe (terase descoperite, barbeque, piscine, magazii unelte gradină, biciclete, etc);
    - anexe amplasate pe limita posterioară a parcelei, cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea de 3,00 m la cornișă de la cota terenului sistematizat pe limita de proprietate;
  - căi de acces carosabile și pietonale în incintă;
  - parcări la sol și drumuri de deservire;
  - spații verzi;
  - construcții pentru echiparea tehnico-edilitară supraterane și subterane;
  - împrejurimi;
  - platforme colectare deșeuri menajere;
  - obiecte de mobilier urban.
- **Utilizări permise Sv – Spațiu verde compact LOT 5**
- spații verzi amenajate
  - spații verzi plantate cu rol decorativ și de protecție, plantații de protecție;
- **Utilizări permise Cc – Căi de comunicații LOT 1**
- circulație rutieră și amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrări de sistematizare pe verticală;
  - mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto);
  - modernizare, lărgire trotuare, alei pentru cicliști, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (plantații de protecție);
  - construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane.
  - amenajarea de locuri de parcare publice de-a lungul căilor de acces cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la vreo parcelă

 <p><b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048</p>	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.
	Titlu proiect: <b>P.U.Z – Locuințe unifamiliale</b>
	Amplasament: jud. Timiș, Dumbrăvița, CF nr. 413466

## UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- **Utilizări permise - ULu2 locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative – LOT 2 și LOT 3**
  - instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
  - birouri, sedii de firmă (cabinet de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, de medicină dentară, consultantță, proiectare, design, laboratoare individuale de tehnică dentară, cabinete de medicină veterinară pentru animale mici, centre de asistență pentru vârstnici) cu condiția ca acestea să aibă asigurate locurile de parcare pe parcele conform legislației în vigoare și să aibă cu un nr. maxim de 5 angajați;
  - conversia locuințelor în alte funcțiuni decât cele specificate mai sus, care nu deranjează zona de locuit, cu acordul vecinilor.
- **Utilizări permise – ULu1 locuințe unifamiliale cu 1 unitate locativă – LOT 4**
  - instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
  - birouri, sedii de firmă (cabinet de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, de medicină dentară, consultantță, proiectare, design, laboratoare individuale de tehnică dentară, cabinete de medicină veterinară pentru animale mici, centre de asistență pentru vârstnici) cu condiția ca acestea să aibă asigurate locurile de parcare pe parcele conform legislației în vigoare și să aibă cu un nr. maxim de 5 angajați;
  - conversia locuințelor în alte funcțiuni decât cele specificate mai sus, care nu deranjează zona de locuit, cu acordul vecinilor.
- **Utilizări permise cu condiționări Sv – Spațiu verde compact LOT 5**
  - construcții pentru infrastructura rutieră, obiecte de mobilier urban și echipamente/instalații tehnico- edilitare cu condiția respectării procentului de maxim 10% din suprafața lotului.
- **Utilizări permise cu condiționări Cc – Căi de comunicații LOT 1**
  - nu e cazul

## INTERDICȚII TEMPORARE

- **Interdicții temporare - ULu2 locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative – LOT 2 și LOT 3**
  - Nu e cazul
- **Interdicții temporare – ULu1 locuințe unifamiliale cu 1 unitate locativă – LOT 4**
  - Nu e cazul
- **Interdicții temporare Sv – Spațiu verde compact LOT 5**
  - Nu e cazul
- **Interdicții temporare Cc – Căi de comunicații LOT 1**
  - Nu e cazul



 <b>LEVANT PROJECT S.R.L.</b> str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.
	Titlu proiect: <b>P.U.Z – Locuințe unifamiliale</b>
	Amplasament: jud. Timiș, Dumbrăvița, CF nr. 413466

## UTILIZĂRI INTERZISE

- **Utilizări interzise - ULu2 locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative – LOT 2 și LOT 3**
  - locuire colectivă;
  - anexe gospodărești pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
  - depozite de deșeuri.
  
- **Utilizări interzise – ULu1 locuințe unifamiliale cu 1 unitate locativă – LOT 4**
  - locuire colectivă;
  - anexe gospodărești pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
  - depozite de deșeuri.
  
- **Utilizări interzise Sv – Spațiu verde compact LOT 5**
  - orice alte utilizări în afara celor prevăzute la punctele *Utilizări permise și Utilizări permise cu condiții Sv – Spațiu verde compact LOT 5*.
  
- **Utilizări interzise Cc – Căi de comunicații LOT 1**
  - se interzic construcțiile care prin amplasare, configurație sau exploatare, împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumuri și prezintă riscuri de accidente.

## 5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, fiind delimitată prin limite fizice pe teren.

Planul Urbanistic Zonal *Locuințe unifamiliale* și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestui P.U.Z, cuprind norme obligatorii pentru obținerea autorizațiilor de construire pe loturile reglementate prin prezentul P.U.Z.

Întocmit,

arh. Miron Șuteu

Coordonator RUR,

urb. Carmen Falniță