

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PUZ- „DEZVOLTARE ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”

**în vederea finalizării documentatiei P.U.Z. în baza CU
nr.201/22.02.2019- prelungit, al CU nr.139/16.02.2021 cu
preluarea avizelor în perioada de valabilitate emise conf. CU
nr.201/22.02.2019 și Avizului de Oportunitate
30206/16.04.2019 pentru parcelele cu nr. Cad : 406751(3156),
410677(3125), 410791(3447), 411523(2067), EXTRAVILAN
DUMBRAVITA, JUDETUL TIMIS**

1. GENERALITATI

1.1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentatie cu caracter de reglementare prin care se detaliaza, sub forma unor norme tehnice si juridice, modul de realizare a constructiilor si prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe intregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integranta a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) „DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” parcelele cu nr. cad : 406751 ; 410677, 410791, 411523 extravilan Dumbravita, judetul Timis si constituie un ansamblu de norme si reglementari obligatorii pentru administratia publica locala care stau la baza emiterii actelor de autoritate publica locala (certIFICATE de urbanism respectiv autorizatii de construire) pentru realizarea constructiilor in zona studiata.

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

- precizeaza caracterul definitiv al zonei (in acord cu prevederile Planului Urbanistic General si Regulamentul General de Urbanism) si impune conditiile si restrictiile necesare respectarii acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza odata cu Planul Urbanistic Zonal.
- stabileste reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, in domeniul urbanismului, in acord cu principiile de dezvoltare durabila (configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor si

amenajarilor aferente) precum si conditiile de ocupare si utilizare a terenului);

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

La baza R.L.U. aferent P.U.Z. stă:

- legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare, republicata.
- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu modificarile si completarile ulterioare, republicata.
- Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000-Ghid privind elaborarea si aprobarea RLU
- Codul Civil si alte acte legislative cu aplicabilitate in domeniul constructiilor
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei;
- PUZ-uri elaborate in zona: PUZ elaborat pentru parcea cu nr cad. A 251/1/2 sau A 251/1/3, aprobat prin HCL 43/28.05.2008.

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexa la Planul Urbanistic Zonal „**DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**” - în vederea finalizarii documentatiei P.U.Z. în baza **CU nr.201/22.02.2019- prelungit, al CU nr.139/16.02.2021 cu preluarea avizelor în perioada de valabilitate emise conf. CU nr.201/22.02.2019 și Avizului de Oportunitate 30206/16.04.2019, pentru parcelele cu CF nr. 406751, 410677, 410791, 411523, nr. cad. : A251/1/5/a, A251/1/5/b/1, A251/1/5/b/2, A251/1/4, extravilan Dumbravita, judetul Timiș** se aproba prin Hotarare a Consiliului Local Dumbravita, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege si devine act de autoritate publica al Administratiei Publice Locale.

1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se refera la proiectarea si realizarea tuturor constructiilor ce vor fi amplasate pe suprafata de teren din teritoriul administrativ al comunei Dumbravita, jud. Timis, constituita din parcelele cu nr. cad. A 251/1/5/a, A 251/1/5/b/1, A 251/1/5/b/2, A 251/1/4 în suprafata totala de **146.000mp** sau 14.6ha identificate prin: **C.F. nr. 406751(3156)** (S=50.000 mp), **C.F. nr. 410677(3125)**, (S=30.000mp), **C.F. nr. 410791(3447)** (S=20.000 mp) **C.F. nr. 411523(2067)** (46.000mp).

Prevederile P.U.Z. - ului se pot extinde si la zonele limitrofe. Recomandam Consiliului Local Dumbravita preluarea prevederilor considerate benefice si

introducerea acestora in P.U.G., pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul intregii localitati.

2. PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL SI LA AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCTIILOR

2.1. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR, REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

2.1.1 Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si conditiile stabilite de lege.

Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole. Prin aprobarea P.U.Z., terenul ce face obiectul prezentei documentatii se introduce in intravilan, cu interdictie temporara de construire pana la scoaterea terenului din circuitul agricol. Conform adresei nr. 149877/08.12.2020 de la Primaria Dumbravita, parcelele aflate in discutie urmeaza sa fie introduse in intravilan conform PUG in curs de elaborare.

2.1.2 Terenuri agricole din intravilan

Terenuri agricole din intravilan sunt construibile si isi modifica functiunea potrivit planselor de reglementari aferente si se supun art. 4 din RGU care permite autorizarea pe aceste terenuri pentru toate tipurile de constructii, scoaterea din circuitul agricol (temporara sau definitiva) facandu-se pe baza autorizatiei de construire.

2.1.3. Resursele subsolului

In cazul identificarii de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

2.1.4. Păduri

Suprafata impadurita din extravilanul comunei Dumbravita a fost indicata in plansa cu incadrarea in teritoriul administrativ si in plansa Analiza Cvaral si se supune art.5 din RGU.

2.1.5. Resursele de apa

Autorizarea executarii lucrarilor pentru constructiile premise in acest Regulament este permisa numai cu avizul autoritatilor de gospodarire a apelor, dupa caz si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si

subterane, de respectarea zonelor de protectie fata de lucrarile de gospodarire si de captare a apelor.

2.1.6. Zonele cu valoare peisagistica si zonele naturale protejate

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

Consiliul Judetean Timis va identifica si va delimita, in functie de particularitatile specifice, zonele naturale de interes local ce necesita protectie pentru valoarea lor peisagistica si va stabili conditiile de autorizare a executarii constructiilor, avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

2.1.7. Zonele construite protejate

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin Hotarare a Consiliului Judetean Timis, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judetul Timis, subordonate Ministerului Culturii si Cultelor si Patrimoniului national si al Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei.

La Faza D.T.A.C. se va realiza obligatoriu cercetarea arheologica pereventiva in vederea descarcarii de sarcina arheologica a perimetrului delimitat prin coordonate STEREO 1970.

Tabel Puncte Sit Arheologic Stereo 70		
Punct	Nord(x)	Est(y)
1	485414.4669	210533.7112
21	485446.0551	210573.6005
41	485464.4835	210609.5994
61	485477.1537	210648.6192
81	485464.6501	210686.5818
101	485440.264	210712.5954
121	485406.1512	210708.0812
141	485369.0114	210681.6575
161	485317.904	210643.8289
181	485304.5292	210588.5165
201	485313.4033	210540.0027
221	485343.5626	210491.8533
241	485397.5999	210506.8039
248	485416.2641	210520.9513

In cazul in care, in cursul efectuării lucrărilor de construcție, vor fi identificate materiile arheologice sau depuneri antropice nederanjate, beneficiarul va sista lucrările de construcție in perimetrul respectiv in vederea solicitării autorizatiei si executării cercetarilor arheologice prevenite, conform OMCC nr.2518/2007art,lit.d.

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

2.2.1. Siguranta in constructii

Autorizarea constructiilor de orice fel se va putea face numai in conditiile respectarii prevederilor legale privind siguranta in constructii intre care se amintesc urmatoarele considerente ca prioritare, fara ca enumerarea sa fie limitativa:

- Legea nr. 50/1991 cu modificarile ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare in vigoare la data eliberării Autorizatiei de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnica a proiectelor, a executiei lucrărilor si constructiilor, inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

Proiectele care insotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare in care sa fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

Unitatile care adapostesc functiuni rezidentiale si servicii se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate masuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Unitatile care adapostesc functiuni rezidentiale si servicii se pot amplasa in zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele si zonele de protectie ale retelelor electrice, LEA 110 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a statiilor de reglare-masurare etc.).

2.2.4. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact, elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsa in Ordinul Ministerului Industriei si Comertului nr.1587/12.09.1997.

2.2.5. Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executării constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor

presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de obligatia efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati, conform Planului de Actiune atasat.

2.2.6. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei.

Conditile de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul zonei de fata sunt prevazute in cap.4 a prezentului Regulament.

3. UTILIZARE FUNCTIONALA

3.1. DOMENIUL DE APLICARE

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situata in extravilanul comunei Dumbravita si face parte din teritoriul administrativ al comunei Dumbravita. La nivelul terenului studiat in suprafata totala de 146.000 mp (14.6ha), s-au delimitat urmatoarele zone functionale:

3.1.1. FUNCTUNEA DE LOCUIRE:

Functiunea dominanta a zonei este cea de locuire. Zona fiind compusă din locuinte cu caracter semi-urban, cu un regim de înaltime min. P și max. P+1E+M(Er).

3.1.2. FUNCTIUNI DE SERVICII:

Functiunile de servicii admise ale zonei sunt:

- Servicii publice, comert;
- Spatii verzi amenajate;
- Accese carosabile, pietonale, piste ciclisti, parcaje, garaje;
- Retele tehnico – edilitare cu constructii aferente.

3.1.3. SERVICII DE INTERES GENERAL:

Zona va avea un caracter semi-urban datorita prezentei functiunilor de servicii, comert, etc. Regim de înaltime min. P și max. P+1E+M(Er) pentru zonele de dotari publice și servicii aferente agrementului și locuire de serviciu.

3.2. UTILIZARI PERMISE

Pentru **zona de locuire** (galben)- 150 parcele, se permit amplasarea urmatoarelor functiuni:

- construirea de locuințe individuale, cuplate cu garajele aferente sau înglobate;
- pe parcelele cu suprafata cuprinsa intre 500-600mp inclusiv, construirea de locuinte cu maximum o unitate locativă pe parcelă; acestea pot fi individuale sau locuințe tip înșiruit, pe minim două parcele deodată și front stradal minim 8m pentru fiecare unitate locativă, proiectarea fiind corelata pentru toate parcelele vizate, rezultand un volum arhitectural unitar si coerent;
- pe parcelele a caror suprafata depaseste 600mp, construirea de locuinte cu maximum două apartamente pe parcelă; acestea pot fi individuale, tip duplex

sau locuințe tip înșiruit pe minim două parcele deodată și front stradal minim 8m pentru fiecare unitate locativă, proiectarea fiind corelata pentru toate parcelele vizate, rezultand un volum arhitectural unitar si coerent;

- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile, spatii stationare auto, parcar;
- constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei.

Pentru **zona de servicii, comert și locuire** (galben-rosu) – 14 parcele, se permit amplasarea urmatoarelor functiuni:

- servicii publice, comert cu amanuntul de mici dimensiuni, spatii de prezentare si expunere;
- conversia locuintelor in alte functiuni ce nu deranjeaza zona de locuit (de exemplu: creșă, gradiniță, after-school, sedii de firmă, funcțiuni pentru ocrotirea sănătății, etc);
- este permisă utilizarea unor spatii de la parterul unor cladiri de locuit pentru comert, servicii sau activitati ce nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei înconjuratoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, comerț, sedii de firme, galerii de arta, etc.);
- construirea de locuințe individuale, cuplate cu garajele aferente sau înglobate;
- pe parcelele cu suprafata cuprinsa intre 500-600mp inclusiv, construirea de locuinte cu maximum o unitate locativă pe parcelă; acestea pot fi individuale sau locuințe tip înșiruit, pe minim două parcele deodată și front stradal minim 8m pentru fiecare unitate locativă, proiectarea fiind corelata pentru toate parcelele vizate, rezultand un volum arhitectural unitar si coerent;
- pe parcelele a caror suprafata depaseste 600mp, construirea de locuinte cu maximum două apartamente pe parcelă; acestea pot fi individuale, tip duplex sau locuințe tip înșiruit pe minim două parcele deodată și front stradal minim 8m pentru fiecare unitate locativă, proiectarea fiind corelata pentru toate parcelele vizate, rezultand un volum arhitectural unitar si coerent;
- spatii verzi amenajate, perdele verzi semitransparente de protectie;
- accese pietonale, carosabile, spatii stationare auto, parcar;
- constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei.

Pentru **zona de dotări publice și servicii aferente agrementului** (verde-rosu) – 3 parcele, se permit amplasarea urmatoarelor functiuni:

- funcțiuni de recreere în aer liber, de loisir public, sport și agrement. Se admit construcții cu funcțiuni complementare celei de spații verzi, zone plantate, agrement și sport;
- amprenta la sol a construcțiilor va fi de maxim 4,9% din suprafața parcelei;
- amenajarea/ reamenajarea spațiilor verzi se va face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică
- funcțiuni sportive și funcțiuni terțiare aferente agrementului și sportului;
- comert alimentar tip restaurant/ bistro/ bar/ cofetarie/ cafenea cu terase;
- servicii publice, comert, spatii de prezentare si expunere;

- functionalitatea ansamblului, pozitia pe parcelă, accesele și conceptul general arhitectural va fi bazat pe orientarea generoasă spre oglinda de apă;
- fatadele orientate spre apă vor fi tratate în concordanță cu caracterul peisager al sitului;
- mobilarea urbana din aceasta zona va fi gândită astfel încât sa nu se creeze o bariera optica sau functionala dinspre spatiul public (drum) spre oglinda de apa. Tipul de funcțiune și modul de ocupare în cadrul parcelei va fi acceptat doar dacă se creează relații functionale coerente cu zona verde aferentă oglinzii de apă;
- se accepta accesul pietonal și dinspre zona verde aferentă oglinzii de apă;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile, spații stationare auto, parcuri;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

Pentru **zona de comert și servicii** (rosu) – 2 parcele, se permit amplasarea următoarelor funcțiuni:

- servicii publice, comert cu amanuntul;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile, spații stationare auto, parcuri;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

3.3. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dauneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul;

3.4. INTERDICTII TEMPORARE

Zonele afectate de rețele (electrice, gaze, telefonie, fibra optica) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă caile majore de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.

Necesitatea realizării în zona 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.

3.5. INTERDICTII PERMANENTE (DEFINITIVE)

Sunt interzise următoarele activități:

- Activități de depozitare, comert en gros, antrepozite;
- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- Panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri;
- Depozite de deseuri;
- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Stații de întreținere auto;

- Ferme agro – zootehnice, abatoare;

Pentru **zona de dotări publice și servicii aferente agrementului** (verde-roșu) sunt interzise:

- Amplasarea de unități rezidențiale, case de vacanță, unități de cazare de orice fel, indiferent de durată
- Executarea unor construcții sau instalații supraterane în zona de protecție instituită în jurul lacului de acumulare.

4. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

4.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

4.1.1. Orientarea fata de punctele cardinale

- Se recomanda ca toate cladirile in care se desfasoara o activitate zilnica (administrativa, comerciala) sa aiba asigurata iluminarea naturala a spatiilor pentru birouri cat si a celor pentru public. Amplasarea cladirilor se va face cu respectarea reglementarilor in ceea ce priveste insorirea conform normelor si recomandarilor cuprinse in Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 si Ordinului Ministrului Sanatatii privind normele de igiena nr.536/1997.

- Recomandarile generale privind orientarea fata de punctele cardinale sunt urmatoarele: spatii pentru lectura, sali expunere, sali de desen, birouri, spatii pentru cazare, dormitoare vor avea orientarea N, NE, NV; camere de zi indiferent de functiune (locuire in sistem individual, cuplat sau duplex, pensiuni, crese, gradinite) vor avea orientarea SE, SV, V, S; spatiile tehnice si anexe (bai, bucatarii, camari de alimente, spatii de depozitare, spalatorii, casa scarilor, centrale termice, etc) indiferent de functiune vor avea orientarea optima N, NV, NE; spatii de invatamant, biblioteci, birouri, ateliere vor avea orientarea optima N, NV, NE; spatiile pentru ocrotirea sanatatii (saloanele, cabinetele, rezervele) vor avea orientarea S, SV, SE;

- Se va asigura pentru fiecare parcela destinata locuirii posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, astfel incat sa se evite orientarea exclusiv nord.
- Amplasarea constructiilor de locuinte va fi facuta astfel incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila, sa se asigure durata minima de insorire de 1 ½ h pe zi la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- Amplasarea constructiilor se va face cu asigurarea conditiilor de respectare a duratei minime zilnice de insorire de 1 ora si 1 ora si ½, potrivit Ordinului Ministrului Sanatatii nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei.

4.1.2. Amplasarea fata de aliniament

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de 5,00 m de la frontul stradal, atât clădirile destinate locuirii cât și pentru clădirile care vor adăposti dotările și serviciile publice;
- Amplasarea construcțiilor fata de aliniamentul strazilor se va face respectand aliniamentul propus în planșa ce contine “Reglementari Urbanistice”.

4.1.3. Amplasarea fata de drumurile publice

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

4.1.4. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea fata de limitele laterale ale parcelelor

- Amplasarea în interiorul parcelei se va face cu o retragere de 5,00 m fata de frontul stradal de acces. Parcelele de colt vor avea o retragere de 5,00 m de la frontul stradal de acces si o retragere obligatorie de minim sau egal cu 3,00 m de la frontul stradal adiacent;
- Retragerile laterale spre vecini vor fi de minim 2,00 m sau pe limita de proprietate cu perete calcan, în condițiile respectării prevederilor Codului Civil;
- Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor Codului Civil;
- Garajele vor respecta înălțimea la cornișă de maxim 3,00 m și înălțimea la coamă de maxim 4,50 m, indiferent de poziția lor în cadrul parcelei.
- Nu se admit calcane spre vecini decat pentru garaje sau cladiri cuplate, proiectarea fiind corelata pentru ambele parcele rezultand un volum arhitectural unitar si coerent;
- Amplasarea în interiorul parcelei fata de limitele laterale ale proprietatii, se va face tinand cont de distantele minime obligatorii potrivit Codului Civil, cu respectarea condițiilor minime de insorire si a distantelor minime necesare interventiilor în caz de incendiu.

4.1.5. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea fata de limita posterioara a parcelei

- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 10,00 m.
- Pentru parcelele de colt construcțiile se vor amplasa la o distanta de minim 8,00 m fata de limita posterioară.
- Anexe gospodaresti (barbeque, terase acoperite, chioscuri, magazii unelte gradina etc.) se vor amplasa pe limită, cu conditia sa nu depaseasca inaltimea maxima de 3,00m fata de cota terenului sistematizat.

4.1.6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt. Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

- Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții, se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 536/1997, art.2,3,4,5,16 și 17.

4.1.7. Lucrări de utilitate publică

- Clădirile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare și care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (cai de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.).

4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

4.2.1. Accese carosabile

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă dintr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate și apărare contra incendiilor;

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

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

4.2.2. Accese pietonale

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.

- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

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

4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

4.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică;

- De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel:

- se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa;

▪ Autorizarea executarii constructiilor este permisa doar dupa asigurarea echiparii tehnico-edilitare in conditiile aliniatului precedent.

4.3.2. Realizarea de retele tehnico-edilitare

▪ Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre furnizori, proprietari si/sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz.

▪ Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de catre furnizori, proprietari si/sau beneficiar.

▪ Toate retelele stradale: alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii, etc. se vor realiza subteran, cu exceptia celor aflate deja in curs de executie si care din motive exceptionale nu pot fi realizate altfel.

▪ Este obligatorie realizarea bazinelor de retentie pentru colectarea apelor pluviale. Apa stocata va putea fi folosita la udarea spatiilor verzi si la circuite casnice sau tehnice care nu necesita apa potabila.

Alimentarea cu energie electrica

▪ Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele stradale. Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare.

Telecomunicatii

▪ Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele stradale. Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare.

Retele termice, alimentare cu gaze

▪ Centralele si punctele termice vor fi inglobate in constructie, fiind concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare.

▪ Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se va realiza subteran.

▪ Firidele de bransare vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si imprejurimilor.

▪ Toate constructiile vor fi amplasate cu respectarea normelor in vigoare la data realizarii lor, referitoare la distantele impuse de functiunile pe care le adapostesc.

4.3.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

▪ Retelele de apa, de canalizare, drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei sau judetului, daca legea nu dispune altfel;

▪ Retelele de alimentare cu gaze, energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

▪ Lucrarile prevazute la alin (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

4.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUTIILOR

4.4.1. Parcelarea

- Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect P.U.Z. Parcelările vor respecta prescripțiile Art.30 din Hotărârea nr.525/1996, art.30 din R.G.U. și Cap. II 9 din R.L.U. ;
- Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Sunt admise comasări de parcele alaturate. Respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism va fi obligatorie și în situația comasărilor de parcele;
- Adăncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- În situația unor reparcelări, frontul stradal al parcelei destinate locuirii sau serviciilor va fi de minim 12,00 m.

4.4.2. Înălțimea construcțiilor

LOCUIRE, SERVICII, COMERȚ ȘI LOCUIRE		DOTARI PUBLICE ȘI SERVICII AFERENTE AGREMENTULUI.	
Regimul de înălțime admis	Înălțimea la cornișă (atic superior) / Înălțimea maximă a clădirii (coamă) <u>maxim admise</u>	Regimul de înălțime admis	Înălțimea la cornișă (atic superior) / Înălțimea maximă a clădirii (coamă) <u>maxim admise</u>
P	3,50 m/5,00 m	P	Înălțimea maximă la cornișă (atic superior) =3,50 m, Înălțimea maximă a clădirii (coamă) =5,50 m
P+M (Er)	5,00 m/6,50 m		
P+1E	6,50 m		
P+1E+M(Er)	7,50 m/10,00 m		

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 însoțirii construcțiilor (conform Ordinului nr.536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoțirii acestora;

- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras (Er) în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10,00 m de la cota trotuarului, pentru P+1E+M(Er) pentru zona de locuire (galben), zona de servicii, comerț și locuire (galben/ roșu) și zona de servicii, comerț (roșu);
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, nu va depăși 5,50 m de la cota trotuarului, pentru clădirile parter din zona de dotări și servicii aferente agrementului (roșu/ verde).
- 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 stanga-dreapta, de aceeași parte a străzii;

4.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană.
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- 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;
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuire.
- Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt: suprafața minimă a unei camere = 12 mp, suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp, înălțimea sub plafon = min. 2,55 m. Încăperile de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber (uși, ferestre), care să permită ventilația naturală. Pentru un confort sporit, se recomandă în cadrul proiectării, să fie prevăzute sisteme de ventilație cu recuperare de căldură. Ventilația naturală trebuie să prevină vicierea și poluarea aerului interior. Iluminatul natural în camere și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.
- Lucrarile tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, 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;
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

b) Fațade

- Sunt interzise imitațiile de materiale (tigla metalică, piatra artificială, etc);
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;

- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Sunt acceptate non-culori de fond sau pentru accent (alb, nuante de gri). Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente.

c) Acoperisuri

- Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante cuprinse între 20° - 45° sau învelitori tip terasa circulabila, verde sau necirculabila;
- Materialele pentru învelitoarea șarpantelor vor fi din țiglă ceramică; se acceptă și învelitori din tablă profilată sau fâltuită; nu se accepta învelitori imitație din țiglă metalică;
- Mansarda (M) reprezintă spațiul funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Mansarda se include în numărul de niveluri supraterrane conform P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face și prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip tabachere în planul acoperisului;
- Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală.
- Etajul (Er) retras reprezintă nivelul ale cărei limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. Un nivel retras (Er) se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras) inferior.

4.4.4. Procentul de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare al terenului

- Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100. Suprafața construită la sol așa cum e definită în RGU nu cuprinde terasele descoperite ale parterului, a platformelor scarilor de acces. În schimb proiecția la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3m de la nivelul cotei terenului natural sistematizat, și a logiilor etajelor se include în suprafața construită.

$$\frac{SC_{sol}}{ST} \times 100 = POT\%$$

SC_{sol} = suprafața construită la sol

ST = suprafața teren

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

$$\frac{SC}{ST} = CUT$$

SC = suprafața totală construită

ST = suprafața teren

▪ Pentru zona de locuire (galben), de servicii, comerț și locuire (galben/ roșu), servicii, comerț (roșu):

POT max. admis = 35%

CUT max. admis = 1,05

▪ Pentru zona de dotări și servicii aferente agrementului (roșu/ verde):

POT max. admis = 10%

CUT max. admis = 0,10

4.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

4.5.1. Parcaje

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor specifice aflate în vigoare. Spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zonă, vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.
- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare.
- Fiecare parcelă din zona rezidențială va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru 2 mașini.
- În cazul garajelor cu pardoseală sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății în interiorul parcelei.
- Căile de comunicație de transport în comun vor beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinație, construcțiile adiacente și de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.

4.5.2. Spații verzi și plantate

- Autorizația de construire va conține obligația mentinerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare;
- Se vor respecta prevederile Ordonanței de Urgență nr.114/2007 privind modificarea Ordonanței nr.195/2005 și anume asigurarea a 26mp spații verzi pentru fiecare locuitor;
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală;
 - Este obligatorie plantarea în cadrul parcelei a cel puțin un arbore de talie înaltă pentru fiecare 100 mp de lot;

- Pentru a crea un cadru ambiental coerent si personalizat in spatiul urban propus, in zona de locuinte se propune plantarea in zona de retragere de 5.00m de la strada, a cel putin 3 mesteceni - Betula Pendula – de lot;
- Zona verde continua din vecinatatea oglinzii de apa va contine spatii verzi si zone de agrement, piste pentru biciclete, trasee pietonale, etc. Aceasta zona verde va fi publica, va avea caracter de parc si va fi in stransa relatie functionala cu zona de dotari publice si servicii aferente agrementului, locuinte de serviciu din vecinatate;
- Se vor amenaja spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor.

4.5.3. Imprejmuiri

- Pentru zona de locuire, spre frontul strazilor si la limitele de vecinatate pana la frontul casei in interior se vor realiza imprejmuiri transparente partial din grilaje metalice, lemn, cu stalpi metalici sau plase de sarma; Inaltimea acestor imprejmuiri va fi de maximum 1,80m de la cota trotuarului, cu soclu plin de maxim 0,60 m si vor putea fi dublate de un gard viu;
- Se admite imprejmuire integral opaca (fara soclu) pe un procent de max.20% din lungimea totala a imprejmuirii de la strada, cu conditia respectarii inaltimii de maximul 1,80m si justificarii sale din punct de vedere conceptual (de exemplu: accent pe zona de acces, etc);
- De la casa si pana in spatele lotului, se pot realiza imprejmuiri laterale opace (zidarie, etc.), cu o inaltime maxima de 2,00m;
- Se interzice executarea imprejmuirilor din panouri prefabricate din beton.
- Se interzice executarea imprejmuirilor de la strada cu panouri din plexiglas sau policarbonat;
- Imprejmuirile din zona de dotari publice si servicii aferente agrementului si locuire de serviciu, vor avea inaltimea maxima de 0,70 m pe toate laturile, de preferat din vegetatie;

4.5.4. Gestionarea deseurilor

- Deseurile menajere vor fi adunate selectiv in containere, vor fi preluate si transportate periodic de catre societatea cu care primaria Dumbravita are contract, in zone special amenajate pentru depozitarea si gestionarea integrata a gunoiului aferent comunei Dumbravita.
- Se recomandă amenajarea de platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; Platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare; Acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de mai sus, se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru

evacuare, la distanță de minimum 5 metri fata de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic;

4.6. BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL				
DESTINATIE TEREN	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	suprafata	procente	suprafata	procente
ARABIL EXTRAVILAN	146 000 mp	100%	0.00 mp	0%
CIRCULATII 1 parcela (carosabil, trotuare, parcaje, spatii verzi de aliniament)	0.00 mp	0%	32.732 mp (3.27ha)	22.42 %
LOCUIRE (150 parcele)	0.00 mp	0%	80.669 mp (8.06 ha)	55.25 %
SERVICII, COMERT SI LOCUIRE (14 parcele)	0.00mp	0%	7.150 mp (0.71 ha)	4.89 %
DOTARI PUBLICE SI SERVICII AFERENTE AGREMENTULUI (3 parcele)	0.00 mp	0%	5.616 mp (0.56 ha)	3.86 %
COMERT SI SERVICII (2 parcele)	0.00 mp	0%	2.145 mp (0.21ha)	1,48 %
SPATII VERZI (5 parcele)	0.00 mp	0%	17 558 mp (1.75ha)	12.02 %
ZONA UTILITATI (1 parcela)	0.00 mp	0%	130 mp	0.08%
TOTAL	146000 mp	100%	146000 mp	100%

PR. 279/2016

Intocmit,
arh. Romeo Szorad