



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexă la

PLANUL URBANISTIC ZONAL

„Parcelele nr. top/cad. 413305 și 411512,– Dumbrăvița”

I DISPOZIȚII GENERALE

1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice necesare elaborării documentațiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcțiilor și echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat.

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

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

- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentului General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în același timp cu Planul Urbanistic Zonal și odată aprobat prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației de specialitate prin grija Consiliului Local și al elaboratorului.

2. Baza legală a elaborării

Prezentul Regulament Local de Urbanism este întocmit în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (cu modificările ulterioare) privind Autorizarea executării construcțiilor și HG nr. 525/95 (cu modificările ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism și elaborarea și actualizarea documentațiilor de urbanism, Ordinul 233/2016.

Conținutul documentației este conform cu reglementarea “Ghid pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM – 007 – 2000 aprobată cu ord. MLPAT nr. 21/N/10 04 2000.

În aplicarea prezentului Regulament Local de Urbanism, este obligatorie coroborarea lui cu prevederile legilor, actelor normative și reglementărilor în domeniu considerate conexe acestuia.

Alte acte normative cu referiri în domeniu, ulterioare întocmirii prezentului regulament vor fi considerate, în aplicare, drept completare a celor din anexă și vor fi respectate potrivit prevederilor din cuprinsul acestora. Nerespectarea unei prescripții legale în vigoare la eliberarea unei Autorizații de Construire nu poate fi justificată prin prevederi diferite ale regulamentului.

3. Domeniu de aplicare



Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism este o suprafață de teren din teritoriul administrativ al comunei Dumbrăvița, jud. Timiș, constituită din parcelele cadastrale cu C.F. 413305, nr.cad. 413305 și C.F. 411512, nr.cad. 411512, INTRAVILAN Dumbrăvița, în suprafață totală de 7400 mp- comuna Dumbrăvița, jud. Timiș.

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Funcțiunile permise pentru zonele de locuire colectivă: locuire colectivă și dotări servicii la parter cu max 12 unități locative/parcelă.
- Funcțiunile permise pentru zona de locuințe individuale: locuințe izolate sau cuplate cu maxim 2 unități locative/parcelă și anexele aferente.
- Funcțiunile premise pentru spațiile destinate dotărilor servicii vor fi servicii și practici profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, dotări de comerț alimentar și nealimentar și a dotărilor de alimentație publică.
- Funcțiunile propuse, prin natura și amploarea activităților nu trebuie să perturbe circulația auto sau cea pietonală din zonă.
- Este interzisă amplasarea unităților cu caracter industrial sau a depozitelor, a atelierelor, a dotărilor de comerț și a unităților de prestări servicii, a celor care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat, cu excepția celor mai sus menționate, sau care să intre în contradicție cu punctele anterioare.
- Zonele impermeabile de tipul teraselor, locurilor de parcare, platformelor de orice fel, adunate la suprafața construită la sol nu pot depăși 25% din suprafața terenului pentru parcela respectivă.
- Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar plantarea a cel puțin un arbore de talie medie pentru fiecare 150 mp de lot.
- Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar amenajarea peisageră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit.
- Este permisă folosirea a max. 25% din suprafața parcelei pentru grădinărit, cu condiția ca această zonă să nu se afle între limita de proprietate dinspre stradă și clădire.
- Este interzisă orice intervenție a riveranilor la domeniul public, fără acordul Consiliului Local.
- Modificarea reglementărilor prezentului regulament se poate face prin întocmirea unui Proiect Urbanistic de Detaliu – pentru modificări de amplasament, sau Proiect Urbanistic Zonal pentru modificarea regimului maxim de înălțime, al utilizării permise, a P.O.T.-ului sau C.U.T.-ului (dar nu cu mai mult de 15% față de cel inițial).

2. 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 considerate ca prioritare fără ca enumerarea să fie limitativă:

○ Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construcții.

○ Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

○ HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții.

○ HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996.

• Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

• În toate cazurile, la eliberarea unei Autorizații de Construire, interesul public va fi considerat prioritar față de interesul persoanei direct interesate. Orice acțiune de construire din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.

3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

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

• Se admite până la o construcție principală pe parcelă și anexe gospodărești în regim P.

• Anexele gospodărești pot fi amplasate în zona posterioară a parcelei, chiar înafara zonei de implantare a construcției principale și pot avea un regim de înălțime maxim admis P (H maxim cornișă 3,5 m de la CTS).

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

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

Art.33

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

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

Art.4

c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea



autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

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

Amplasarea față de 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.

- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de minim 6,00m față de aliniamentul străzilor, conform reglementărilor din planșa nr. U02 - "Reglementări urbanistice-zonificare";

- Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, împrejmuiri, spații verzi.

- Parcajele se pot amplasa în cadrul parcelelor după cum urmează:

- În zona tampon adâncă de 6 m situată între limita de proprietate la stradă și zona de implantare a construcției principale, zona în care se pot construi garaje sau carporturi care să ocupe maxim 8 m liniari din lățimea frontului parcelei. Garajele construite sau carporturile vor avea regim de înălțime maxim admis P (H maxim cornișă 3,0 m de la CTS).

- În zona posterioară a parcelei chiar înafara zonei de implantare a construcției principale (locuința) având regim de înălțime maxim admis P și respectând retragerile de la limitele laterale și posterioare H/2 din înălțimea maximă a cornișei (H maxim cornișă 3,0 m de la CTS) sau pe limita de proprietate respectând Codul Civil.

- Sau garaje înglobate în volumul principal al locuinței.

Amplasarea față de drumurile publice:

- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de minim 12,00m față de axul străzii cu profil transversal de 12,00m și cu o retragere de 16,5 față de axul străzii cu profil transversal de 21,00m, conform planșei nr. U02 - "Reglementări urbanistice-zonificare";

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

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

- Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil pentru regim de înălțime P și P+M; iar construcțiile cu regim de înălțime P+1E și mai mare, vor respecta distanța minimă de 1/2 din H cornișă/atic Er față de mezuinile laterale, respectând condițiile minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform planșei nr. U02 - "Reglementări urbanistice-zonificare";

- Se admite amplasarea garajelor la limita de proprietate în situația în care înălțimea maximă a acestora nu depășește 3,00 m de la CTS.

Amplasarea în interiorul parcelei - amplasare față de limita posterioară a parcelei:

- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de minim 8,00m față de limita posterioară a parcelei pentru zona rezidențială cu locuințe individuale, și cu o retragere de minim 10,00m



față de limita posterioară a parcelei pentru zona de servicii cu locuire la etajele superioare , conform planșei nr. U02 - "Reglementări urbanistice-zonificare";

- Clădirile pot fi realizate în regim cuplat cu condiția de a avea obligatoriu un acces auto în parcelă, la parterul clădirii, având minimum 3m lățime.
- ❖ Balcoanele de la nivelele superioare parterului pot depăși zona de implantare, cu condiția respectării Codului Civil.

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile:

- Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.
- La dimensionarea străzilor noi se va ține seama de legislația în vigoare, privind profilul stradal și de categoria străzii.
- Construcțiile vor fi accesibile printr-un drum în incintă cu acces public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.
- Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.
- Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.
- Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție este obligatoriu la curțile interioare închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare decât 600 mp și diferența de nivel față de drumul public mai mică de 0,5 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Accese pietonale:

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri. Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, drum în incintă cu acces public;
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă doar în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare



- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către locatari, parțial sau în întregime, după caz.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către locatar.
- Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza recomadabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează.
- Apele pluviale de pe străzi și de pe parcele se vor colecta prin intermediul unei canalizări pluviale propuse din tuburi PVC-KG, SN8, De 250 mm, De 315 mm și trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi, după care acestea vor fi stocate pe timpul ploii în bazinele de retenție propuse pentru zona studiată.

Apele convențional curate stocate în bazinele de retenție propuse vor fi evacuate prin intermediul unor conducte de refulare și a unor guri de vărsare în canalele de desecare existente HCn 620 și Hc133/5.

Proprietatea publică asupra rețelilor 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.

6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Parcelarea

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 2 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții.
- Nu se admit parcelări/comasări ulterioare aprobării PUZ-ului;
- Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum cu acces public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Suprafețele necesare pentru deschideri de străzi, alei se vor trece în domeniu public (conform precizărilor din planșa U04 "Proprietatea asupra terenurilor").

Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea maximă a construcțiilor la ultima cornișă/atic Er este stabilită, astfel:
 - SL - Zonă servicii cu locuire la etajele superioare cu maxim 12 unit. locative/parcelă:
 - regim de înălțime maxim $P+2E+M/Er$
 $H_{cornișă/atic Er max.} = 11,50m$
 $H_{coamă max.} = 15,00m$
 - L - Zonă locințe individuale, izolate sau cuplate, cu max. 2 unit. locative/parcelă:
 - regim de înălțime maxim $P+1E+M/Er$
 $H_{cornișă/atic Er max.} = 7,50m$



Hcoamă max.= 12,00m

Aspectul exterior al construcțiilor

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Materialele pentru finisajul exterior vor fi de bună calitate, specifice cadrului arhitectural de tip rural.
- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- Culoarele dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb-gri natur, ocru, culori armonizate în general. Sunt permise totuși culori specifice firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective.
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

- Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfașurată și suprafața terenului.
- SL – Zonă servicii cu locuire la etajele superioare, cu max. 12 unit.

locative/parcelă:

P.O.T. = max. 40 %

C.U.T. = max. 1,20

- L – Zonă rezidențială cu locuințe individuale, izolate sau cuplate, cu max. 2 unit. locative/parcelă:

P.O.T. = max. 35 %

C.U.T. = max. 1,05

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

Parcaje

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată, a Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturism NP 24-97 și a altor normative în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
 - vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității după cum urmează:
 - 2 locuri de parcare / unitate locativă
 - pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare, este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.



- Căile de comunicație vor beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinație construcțiile adiacente și de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.
- În situația în care se vor amenaja locuri de parcare descoperite pentru autoturisme în zone, acestea se vor realiza din pavaje permeabile, care să asigure un procent de minim 80% suprafață înierbată.
- Întrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse astfel încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Spații verzi și plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Se vor asigura spații verzi în procentul de minim 8,47% din suprafața totală a terenului studiat.
- Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate și de plantații de protecție.
- Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie medie pentru fiecare 150 mp de lot.
- Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon.

Împrejmuiri posibile

- La limita de proprietate dinspre stradă, împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 1,90 m. Este permis un soclu plin de minim 45 cm și maxim 60 cm. Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,50 m, vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.
- În cazul parcelelor destinate locuințelor colective cu dotări servicii, se recomandă lipsa gardului spre stradă, spațiul privat dintre limita de proprietate dinspre stradă și clădire participând astfel, cel puțin vizual, la creerea spațiului public.
- Sunt permise elemente opace în planul împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine, parapeti de zidărie, etc, cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 20% din lățimea parcelei.
- Plasarea pubelelor, contoarelor de apă, gaz etc și a altor elemente care necesită acces din domeniul public, nu pot aduce atingere spațiului public.
- Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.

Gestionarea deșeurilor

- Deșeurile menajere vor fi adunate în containere preluate și transportate periodic de către societatea cu care proprietarul terenului are contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoiului aferent Comunei Dumbrăvița.

BILANT TERITORIAL



Zone funcționale	Suprafața	%
Zonă SL – Zonă servicii cu locuire la etajele superioare	1208,00 m ²	16,33
Zonă L – Zonă rezidențială cu locuințe individuale	3745,00	50,60
Zona V – Zona spații verzi	627,00	8,47
Total circulații	1820,00	24,60
P.O.T. ZONĂ SL	40%	
P.O.T. ZONĂ L	35%	
C.U.T. ZONĂ SL	1,20	
C.U.T. ZONĂ L	1,05	

III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

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

Tipurile de subzone funcționale :

L: Zonă rezidențială cu locuințe individuale, izolate sau cuplate;

SL: Zonă servicii cu locuire la etajele superioare;

V: Zonă spații verzi;

GENERALITĂȚI:

Zona de locuințe individuale-izolate sau cuplate, cuprinde parcelele nr. 2-7

Zona de servicii cu locuire la etajele superioare, cuprinde parcela nr. 1

Zona de spații verzi cuprinde parcela nr. 8

L: Zonă rezidențială cu locuințe individuale, izolate sau cuplate, cu max. 2 unități locative/parcelă – parcelele 2-7;

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Delimitare

Zona rezidențială cu locuințe individuale-izolate sau cuplate, ce cuprinde parcelele 2-7.

Art. 1 Zone și subzone funcționale

- L – zonă rezidențială cu locuințe individuale, izolate sau cuplate, cu max. 2 unități locative/parcelă.

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe individuale cu regim maxim de înălțime P+1E+M/Er;

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise

- clădiri de locuit individuale, izolate sau cuplate cu maxim 2 unități locative/parcelă, cu regim maxim P+1E+M/Er;
- Amenajări aferente locuințelor;



- Căi de acces carosabile și pietonale private;
- Parcaje;
- Spații plantate;
- Spații pentru sport și recreere adecvate locuirii;
- Construcții pentru echipare tehnică;
- Împrejmuiri;
- Garaje/carporturi;
- Anexe gospodărești

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

• se permite schimbarea destinației unităților locative la nivelul parterului sau una – două încăperi, numai pentru categoriile de funcțiuni complementare birouri pentru activități liberale, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practici profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare;

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

Art. 6 Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

Art. 7 Interdicții definitive de construire

• schimbarea destinației unităților locative pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;

- construcții provizorii de orice natură;
- depozitări en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament și sistematizare de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate.
- Orice activitate ce generează poluare fonică, olfactivă.

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014.

Se va asigura însorirea tuturor construcțiilor de pe teren.

Se va evita, pe cât posibil, orientarea Nord a dormitoarelor la locuințe, a spațiilor administrative, de birouri în cazul funcțiunilor complementare celei de locuit.



Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte zona drumului. Zona drumului este formată din: carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament și trotuare, având o lățime de 12m.

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

Art. 10 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

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

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

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei:

Pe suprafața unei parcele se pot amplasa o construcție principală și până la 2 anexe în regim P, cu condiția respectării POT-ului.

Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelei:

Toate construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min. 8,00m.

Doar construcțiile anexe în parter se pot amplasa până la limita din spate a proprietății, iar cele cu înălțime care depășește 3,00 m se vor amplasa retrase la min. jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii respective.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

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

- distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minimum 2,00 m sau jumătate din înălțimea la cornișă/atic Er, pentru clădirile cu regim de înălțime P+1E și P+1E+M/Er.

- construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil.

- nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind corelată.

- clădirile pot fi realizate în regim cuplat cu condiția de a avea obligatoriu un acces auto în parcelă, la parterul clădirii, având minimum 3m lățime.

Autorizarea executării construcțiilor de locuințe este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII



Art. 16 Accese carosabile

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

Art. 17 Accese pietonale

Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Profilul străzilor trebuie să prevadă realizarea de trotuare de o parte și de alta a părții carosabile.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta există, este obligatorie.

Firidele de branșament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind, de regulă, îngropate.

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

Apele pluviale de pe străzi și de pe parcele se vor colecta prin intermediul unei canalizări pluviale propuse din tuburi PVC-KG, SN8, De 250 mm, De 315 mm și trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi, după care acestea vor fi stocate pe timpul ploii în bazinele de retenție propuse pentru zona studiată.

Apele convențional curate stocate în bazinele de retenție propuse vor fi evacuate prin intermediul unor conducte de refulare și a unor guri de vărsare în canalele de desecare existente HCn 620 și Hc133/5.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a comunei.

Drumurile vor intra în proprietatea privată a localității.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intră în proprietatea publică.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 21 Parcelarea

- Nu se admit parcelări/comasări ulterioare aprobării PUZ-ului;

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Pentru construcțiile din această zonă, maxim este P+1E+M/Er, cu înălțimea maximă la cornișă/atic Er de 7,50m.

În sensul prezentului regulament, un etaj retras 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 plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a etajului retras nu va depăși 60% din cea a ultimului nivel. (extras din RLU PUG Dumbrăvița, în lucru 25.04.2023)

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, bransamente) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior al acestuia sau în podurile nemansardabile.

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

Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectura cu elemente de signalistica, reclame, firme.

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 35% cu un coeficient de utilizare a terenului de 1,05;

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

Art. 25 Parcaje

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

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit.

Art. 26 Spații verzi

Se vor menține spațiile verzi de aliniament acolo unde acestea există.

Se vor realiza spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor propuse. Se va planta cel puțin un arbore la fiecare 150 m suprafață de parcelă construibilă destinată locuirii. Spațiul verde va fi de minimum 30% din suprafața parcelei.

Art. 27 Împrejmuiiri

La limita de proprietate dinspre stradă împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 1,90 m. Este permis un soclu plin de minim 45 cm și maxim 60 cm. Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,50 m înălțime. Vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.



SL: Zonă servicii cu locuire la etajele superioare, cu max. 12 unități locative/parcelă – parcela 1

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Delimitare

Zonă servicii cu locuire la etajele superioare, ce cuprinde parcela nr. 1.

Art. 1 Zone și subzone funcționale

- SL – zonă servicii cu locuire la etajele superioare cu max. 12 unități locative/ parcelă.

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe colective cu regim maxim de înălțime P+2E+M/Er și parter destinat dotărilor și serviciilor publice;

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise

- Clădiri de locuit cu o max. 12 unități locative/parcelă, cu regim maxim P+2E+M/Er și parter destinat dotărilor și serviciilor publice;
 - Nivelurile superioare vor fi destinate unităților locative, în timp ce parterul va fi destinat dotărilor și serviciilor publice;
 - Amenajări aferente locuințelor;
 - La parterul clădirilor:
 - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - sedii sociale, colective și personale cu maxim 15 persoane;
 - servicii ale unor organizații politice, profesionale cu maxim 15 persoane;
 - comerț cu amănuntul;
 - agenții de turism;
 - cofetării;
 - activități pentru servicii specializate și practici profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20)
 - Căi de acces carosabile și pietonale private;
 - Parcaje;
 - Spații plantate;
 - Spații pentru sport și recreere adecvate locuirii;
 - Construcții pentru echipare tehnică;
 - Împrejmuiiri.
- Art. 5 Utilizări permise cu condiții**
Nu este cazul.
- Art. 6 Interdicții temporare de construire**
Nu este cazul.
- Art. 7 Interdicții definitive de construire**
- Schimbarea destinației unităților locative pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;



- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitări en-gros sau mic-gros;
- Depozitări de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Stații de întreținere auto;
- Stații de betoane;
- Lucrări de terasament și sistematizare de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate.
- Orice activitate ce generează poluare fonică, olfactivă.

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului Ministrului Sanatatii nr.119/2014.

Se va asigura însorirea tuturor construcțiilor de pe teren.

Se va evita, pe cât posibil, orientarea Nord a dormitoarelor la locuințe, a spațiilor administrative, de birouri în cazul funcțiunilor complementare celei de locuit.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte zona drumului. Zona drumului este formată din: carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament și trotuare, având o lățime de 12,00m spre partea sud-vestică, și 21,00m spre partea nord-estică (se continuă str. Blaise Pascal).

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

Art. 10 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

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

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

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei:



Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelei:

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de minim 10,00m față de spatele parcelei, conform planșei U02 - "Reglementări urbanistice-zonificare".

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

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

- distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minimum 3,00 m sau jumătate din înălțimea la cornișă/atic Er pentru clădirile cu regim de înălțime P+1E, P+1E+M/Er, P+2E și P+2E+M/Er.
- construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, cu acord notarial vecini sau în condițiile respectării prevederilor codului civil.
- nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind corelată.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16 Accese carosabile

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

Art. 17 Accese pietonale

Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Profilul străzilor trebuie să prevadă realizarea de trotuare de o parte și de alta a părții carosabile.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta există, este obligatorie.

Firidele de branșament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind, de regulă, îngropate.

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

Apele pluviale de pe străzi și de pe parcele se vor colecta prin intermediul unei canalizări pluviale propuse din tuburi PVC-KG, SN8, De 250 mm, De 315 mm și trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi, după care acestea vor fi stocate pe timpul ploii în bazinele de retenție propuse pentru zona studiată.

Apele convențional curate stocate în bazinele de retenție propuse vor fi evacuate prin intermediul unor conducte de refulare și a unor guri de vărsare în canalele de desecare existente HCn 620 și Hc133/5.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a comunei.

Drumurile vor intra în proprietatea privată a localității.



Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intră în proprietatea publică.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 21 Parcelarea

- Nu se admit parcelări/comasări ulterioare aprobării PUZ-ului;

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Pentru construcțiile din această zonă, maxim este P+2E+M/Er, cu înălțimea maximă la cornișă/atic Er de 11,50m.

În sensul prezentului regulament, un etaj retras 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 plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a etajului retras nu va depăși 60% din cea a ultimului nivel. (extras din RLU PUG Dumbrăvița, în lucru 25.04.2023)

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, bransamente) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior al acestuia sau în podurile nemansardabile.

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

Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectura cu elemente de signalistică, reclame, firme.

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 40% cu un coeficient de utilizare a terenului de 1,20;

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

Art. 25 Parcaje

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

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.



Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit.

Art. 26 Spații verzi

Se vor menține spațiile verzi de aliniament acolo unde acestea există.

Se vor realiza spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor propuse. Se va planta cel puțin un arbore la fiecare 150 m suprafață de parcelă construibilă destinată locuirii. Spațiul verde va fi de minimum 30% din suprafața parcelei.

Art. 27 Împrejmuiri

La limita de proprietate dinspre stradă împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 1,90 m. Este permis un soclu plin de minim 45 cm și maxim 60 cm. Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,50 m înălțime. Vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.

V: Zonă spații verzi - parcela 8;

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 Zone și subzone funcționale

- V – zone verzi propuse, subzonă parcuri, scuaruri

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- parcuri, spații verzi pentru agrement și recreere.

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise

- spații plantate, amenajări spații verzi;
- circulații pietonale - alei, oglinzi de apă, fântâni arteziene;
- construcții destinate echipării edilitare, cu un POT maxim de 5%;
- mobilier urban, amenajări, locuri de joacă și odihnă.
- Utilizări permise cu condiții
- Amplasarea de grupuri sanitare publice, cu un POT maxim de 5%;
- 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;

Art. 6 Interdicții temporare de construire

Nu este cazul .

Art. 7 Interdicții definitive de construire

- se interzice orice schimbare a funcțiunilor spațiului verde;
- se interzice împrejmuirea parcelei.

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Nu este cazul.



Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor se face cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor conform legii.

Art. 10 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

Nu este cazul.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este cazul.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16 Accese carosabile

Accesul la zona de spații verzi se va face de pe străzile nou proiectate.

Art. 17 Accese pietonale

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

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă.

Nu este cazul.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Lucrările de echipare a parcelei de spații verzi (apă, canal, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind, de regulă, îngropate.

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

Apele pluviale de pe parcelă se vor colecta prin intermediul unei canalizări pluviale propuse din tuburi PVC-KG, SN8, De 250 mm, De 315 mm și trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi, după care acestea vor fi stocate pe timpul ploii în bazinul de retenție propus pentru zona studiată.

Apele convențional curate stocate în bazinul de retenție propus vor fi evacuate prin intermediul unei conducte de refulare și a unei guri de vărsare în canalul de desecare existent HCn 91.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a comunei.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective.



Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intră în proprietatea publică.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 21 Parcelarea

Nu este cazul.

Art. 22 Aspectul exterior al construcțiilor

Nu este cazul.

Art. 23 Procentul de ocupare a terenului

Nu este cazul.

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

Art. 24 Parcaje

Nu este cazul.

Art. 25 Spații verzi

Se vor realiza spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor propuse.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului.

Art. 26 Împrejmuiuri

Se recomandă împrejmuiuri vegetale.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

La nivelul unităților funcționale se definesc:

- SL – ZONĂ SERVICII CU LOCUIRE LA ETAJELE SUPERIOARE – P+2E+M/Er, P.O.T. = 40%, C.U.T. = 1,2;
- L – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE – IZOLATE SAU CUPLATE – P+1E+M/Er, P.O.T. = 35%, C.U.T. = 1,05;
- V – spații verzi ;

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Amplasamentul este situat în intravilanul comunei Dumbrăvița, Jud. Timiș.

VI. DISPOZIȚII FINALE

Prezentul regulament, parte integrantă a " PUZ – ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI DOTĂRI SERVICII" – parcelele cu C.F. nr. 413305, nr. cad. 413305 și C.F. nr. 411512, nr. cad. 411512, intravilan - Com. Dumbrăvița, jud. Timiș, intră în vigoare odată cu aprobarea sa potrivit legii.

întocmit,
specialist RUR, arh. Roxana R. Despotovics