

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
anexă la
**„ELABORARE PUZ – LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,
PARCELA CF NR. 402234
Extravilan DUMBRĂVIȚA, jud. Timiș”**

1 GENERALITĂȚI

1.1. 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.

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului local de urbanism

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.

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 și conform cu reglementarea “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM – 010 -2000 aprobată cu ord. MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

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.

1.3. Aprobarea Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism anexă la „ELABORARE PUZ – LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, PARCELA CF NR. 402234, Extravilan DUMBRĂVIȚA, jud. Timiș, se aprobă prin Hotărâre

a Consiliului local Dumbrăvița, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

1.4. Domeniul 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 parcela cadastrală cu nr. CF. 402234- Dumbrăvița, EXTRAVILAN Dumbrăvița, în suprafață totală de **19 582 mp**.

Recomandăm Consiliului Local Dumbrăvița preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în PUG, pentru realizarea unei politici urbanistice unitare la nivelul întregii localități.

2 PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

2.1. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenuri agricole din extravilan.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole. Prin aprobarea PUZ, terenul ce face obiectul prezentei documentații, se introduce în intravilan, cu interdicție temporară de construire până la scoaterea terenului din circuitul agricol.

Terenuri agricole din 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 de lege.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) 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.

Pentru autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Resursele subsolului.

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliul Județean Timiș sau Consiliul Local Dumbrăvița, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului PUZ, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la Consiliul Județean Timiș prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale Timiș.

Resursele de apă și platforme meteorologice.

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest Regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Zonele cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Consiliul Județean Timiș va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar amenajarea peisageră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit.

Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar plantarea a cel puțin un arbore/arbust pentru fiecare 150 mp de lot.

Zonele construite protejate.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuinței.

2.1.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

Siguranța în construcții.

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 fi 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.

Expunerea la riscuri naturale.

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea, delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean Timiș, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Expunerea la riscuri tehnologice.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, sau cele care sunt permise prin normativele de specialitate privitoare la energia electrică, gaze, apă, canalizare, căi de comunicație și alte asemenea lucrări de infrastructură, precizate sau nu în avizele de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministrului Industriei și Comerțului nr.1587 din 12 septembrie 1997.

Asigurarea echipării edilitare.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

În zona de siguranță actuală, de 27,5m stânga-dreapta față de axul LEA 220kV Timișoara-Arad este interzisă depozitarea de materiale, instalarea de barăci sau staționarea utilajelor.

În zona de siguranță a LEA 220kV Timișoara- Arad se interzice realizarea oricărei construcții sau dotări edilitar-urbanistice (clădiri, drumuri, rețele subterane și supraterane de utilități, îngrădiri, etc.), fără acordul UTT Timișoara, conform adresa Transelectrica nr.11455/28.07.2023.

Se va respecta culoarul de trecere (funcționare) de 12m stânga-dreapta față de axul LEA 20kV, aparținătoare E-Distribuție Banat, existentă (total 24m), în care este interzisă executarea oricărei

construcții, împrejurimi, elemente naturale, obiecte, zone de agrement, parcaje, depozitarea de materiale, echipamente sau deșeuri, conform aviz E-Distribuție Banat, nr. 17949331/09.08.2023.

În zonele de protecție ale LEA 20kV aparținătoare E-Distribuție Banat, nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora, conform aviz E-Distribuție Banat, nr. 17949331/09.08.2023.

În vecinătatea Sudică a terenului se află amplasata conducta de transport gaze DN 150 Racord SRM Timișoara VI. Prin soluția propusă nu va fi afectată conducta de gaz și vor fi respectate cerințele impuse conform aviz nr 61274/1784/21.08.2023. – svriu de protectia de locuinte..20mstanga dreapta

În zona de protecție a rețelei de Presiune Medie DelGaz (0,5m stânga-dreapta), conform aviz de principiu nr 214312844/19.07.2023, nu sunt restricții specifice.

În vecinătatea terenului studiat există rețea de fibră optică Combridge, cu o zonă de protecție de 0,6m (0,3m stânga-dreapta). Conform aviz nr 1523058, orice fel de lucrări (nivelări, sondaje, compactări desteleniri, etc) pe traseul FO COMBRIDGE se fac numai în prezența reprezentanților sau împuterniciților COMBRIDGE, săpăturile în zona fibrei optice se vor executa numai manual și numai în prezența reprezentantului autorizat Combridge, iar săpăturile mecanice sunt cu desăvârșire interzise în imediata vecinătate a FO Combridge.

Asigurarea compatibilității funcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap. 3 a prezentului Regulament.

Procentul de ocupare a terenului. Coeficientul de utilizare a terenului.

Procentul de ocupare al terenului este de:

- 40% pentru zona de locuințe colective, dotări și servicii;
- 10% pentru zona verde.

Coeficientul de utilizare al terenului este de:

- 1,60 pentru zona de locuințe colective, dotări și servicii;
- 0,10 pentru zona verde.

Lucrări de utilitate publică.

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planul de amenajare a teritoriului județean Timiș și/sau planul de amenajare a teritoriului comunal Dumbrăvița pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

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

2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

2.2.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, fiind prioritare condițiile tehnologice specifice ale activităților.

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

Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și ½ potrivit Ordinului Ministrului Sanatatii nr.119/2014 pentru „Aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viața al populației”.

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

Amplasarea față de drumurile publice.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice: construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare; parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.); conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeti sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

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 min. 6,00 m față de frontul stradal, conform reglementărilor din planșa "Reglementări urbanistice", respectând distanțele de protecție.

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

Amplasarea în interiorul parcelei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă: distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Amplasarea în interiorul parcelelor de locuințe colective, dotări și servicii (zona 1, parcelele 2-5) față de limitele laterale ale parcelei se va face la:

- H cornișă/2;
- minim 2,00 m, conform Codului Civil;

Clădirile vor fi amplasate retrase față limite laterale astfel încât să fie asigurat accesul auto și parcare autovehiculelor pe parcelă.

Construcțiile de pe parcelele 2-5 se vor amplasa cu o retragere de minim 10,00 m față de limita posterioară și minim 6,00m față de limita frontului stradal.

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

Se admite amplasarea garajelor la limita de proprietate în situația în care înălțimea maximă a acestora nu depășește 3,50 m de la cota terenului sistematizat.

Se va respecta culoarul de trecere (funcționare) de 12m stânga-dreapta față de axul LEA 20kV, aparținătoare E-Distribuție Banat, existentă (total 24m), în care este interzisă executarea oricărei construcții, împrejmuiri, elemente naturale, obiecte, zone de agrement, parcaje, depozitarea de materiale, echipamente sau deșeuri, conform aviz E-Distribuție Banat, nr. 17949331/09.08.2023.

2.2.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Accese carosabile.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție este obligatoriu la curțile interioare închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare decât 600 mp și diferența de nivel față de drumul public mai mică de 0,5 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

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

Accese pietonale.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

2.2.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele, sau dacă nu există și până la apariția rețelelor publice în localitate cu avizul Agenției pentru protecția mediului.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după realizarea rețelelor tehnico-edilitare și a racordării acestora la rețelele publice existente.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietari, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează.

Apele de ploaie de pe drumurile din zona studiată sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată, trecute prin separatorul de nămol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare îngropat, pe parcela de zona verde nr. 12). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi descarcată în canalul de desecare Hcn 263 aflat în sudul parcelei.

Apele de ploaie căzute în zona verde și pe acoperișuri se vor infiltra în teren liber sistematizat, fiind considerate convențional curate.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

2.2.4 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.

Frontul minim al parcelei obținute în urma dezmembrărilor va fi de 8,00 m pentru clădirile înșiruite și de minim 12,00 m pentru clădirile izolate sau cuplate.

Adâncimea parcelei rezultate trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea ei.

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.

Se permit comasări și dezmembrări ulterioare aprobării PUZ respectând Regulamentul General de Urbanism și legislația în vigoare.

Regulamentul de Urbanism este făcut pentru forma actuală a parcelelor. Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu s-ar regăsi în prevederile PUZ-ului, se vor reglementa prin PUD-uri.

PUD-urile ulterioare nu pot modifica POT-ul și CUT-ul specificate în actualul regulament.

Înălțimea construcțiilor.

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, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Demisolul reprezintă nivelul construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției.

Mansarda reprezintă spațiul funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Mansarda se include în numărul de niveluri supraterane conform P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor. În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

- Podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;
- Podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m.

Etajul retras reprezintă nivelul ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel 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 nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

În cazul etajului retras:

- înălțimea la cornișă se consideră înălțimea măsurată la nivelul aticului ultimului nivel plin (neretras) față de cota terenului sistematizat;
- înălțimea la coamă se consideră înălțimea măsurată la nivelul aticului nivelului retras față de cota terenului sistematizat.

Înălțimea maximă a construcțiilor la ultima cornișă este stabilită astfel:

- pentru parcele de locuințe colective, dotări și servicii:
 - Regim de înălțime maxim D(S)+P+2E+M(Er);
 - H maxim cornișă = 10,00m;
 - H maxim coamă = 15,00m.

Amenajările parcelei, garajele, piscinele și anexele gospodărești pot fi doar parter, având înălțimea maximă la cornișă 3,50m și înălțimea maximă la coamă 6,00m.

Aspectul exterior al construcțiilor.

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

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

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

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

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri natur, ocru, culori armonizate în general. Sunt permise totuși culorile specifice firmelor ce-și desfășoară activitatea în clădirile respective. Materialele pentru finisajul exterior vor fi de bună calitate.

Este preferabilă realizarea de construcții cu învelitori tip terasă. Se recomandă utilizarea de terase circulabile, parțial înverzite.

Este preferabilă evitarea aspectului industrial pentru clădirile administrative, birouri, grupuri sociale etc.

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.

2.2.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Parcaje.

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

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către comisia tehnică a Consiliului Județean Timiș sau de către primarul comunei Dumbrăvița, conform legii.

Pentru asigurarea parcajelor pentru deservirea parcelelor de locuințe se propun 2 locuri de parcare/unitate locativă. Parcările se propun numai la nivelul solului, în interiorul parcelei.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400- 600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.

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

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.

Parcățile pentru autoturisme vor fi realizate din pardoseli absorbante. Parcățile destinate automobilelor de transport marfă, camioane, etc – de mare tonaj – pot fi realizate din beton.

Intrările 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.

Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare, este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

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 5,01% din suprafața totală a terenului studiat.

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore/arbust pentru fiecare 150 mp de lot.

Este obligatorie amenajarea și plantarea a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

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.

La limita de proprietate împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 2,00 m. Este permis un soclu plin de maxim 60 cm. Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputând aduce atingere spațiului public.

Sunt permise elemente opace în planul împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine, parapetei 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.

Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputând aduce atingere spațiului public.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Se interzice limitarea sau îngrădirea, prin executarea de împrejmuiri, prin construcții ori prin orice alt mod, accesul C.N.T.E.E "Transelectrica" S.A., la LEA 220kV Timișoara-Arad, conform adresa Transelectrica nr. 11455/28.07.2023.

Se va respecta culoarul de trecere (funcționare) de 12m stânga-dreapta față de axul LEA 20kV, aparținătoare E-Distribuție Banat, existentă (total 24m), în care este interzisă executarea oricărei construcții, împrejmuiri, elemente naturale, obiecte, zone de agrement, parcaje, depozitarea de materiale, echipamente sau deșeuri, conform aviz E-Distribuție Banat, nr. 17949331/09.08.2023.

2.3 DISPOZIȚII FINALE

Litigiile.

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

3 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. Zone și subzone funcționale

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării lucrărilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei în cadrul documentațiilor de urbanism.

Pentru integrare în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de OMS 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea "Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației".

În zona studiată sunt propuse următoarele unități și subunități funcționale:

- DsL** – Zonă pentru locuințe colective, dotări și servicii
- Cc** – Zonă pentru căi comunicație rutieră
- Zp** – Zonă de protecție LEA 220kv
- Ve** – Zonă pentru spații verzi amenajate

4 PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

4.1 DsL – ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE, DOTĂRI ȘI SERVICII

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Zona permite autorizarea locuințelor colective cu dotări/servicii la parter. Există posibilitatea edificării de construcții cu funcțiunea exclusiv de dotări și servicii.

Delimitare

Zona de locuințe colective, dotări și servicii cuprinde parcelele numerotate 2-5.

Art. 1 Zone și subzone funcționale

- zonă locuințe colective
- zonă dotări și servicii

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- este cea de locuințe colective cu dotări și servicii complementare locuirii, zona fiind compusă din clădiri cu caracter urban, cu regim de înălțime maxim de D/S+P+2E+M/Er.
- există posibilitatea edificării de construcții cu funcțiunea exclusiv de dotări și servicii.

Art. 3 Funcțiuni complementare

- comerț alimentar și nealimentar de mici dimensiuni, unități pentru prestări servicii, sedii firme și alte servicii pentru profesii liberale, unități sanitare, relaxare, fitness;
- spații verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje;
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise

- locuințe colective, se va amplasa maxim o unitate locativă/100 mp teren conform HCL nr. 57/2016;
 - instituții, servicii, comerț, alimentație publică - maxim 40 locuri;
 - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - sedii sociale, colective și personale;
 - servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
 - comerț cu amănuntul;
 - agenții de turism;
- unități de educație;
 - cofetării; spații de alimentație publică maxim 30 persoane;
 - parcaje la sol, garaje subterane;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate, scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitare;
- căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă cu acces public.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

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

Art. 6 Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

Art. 7 Interdicții definitive de construire

- activități industriale sau de alt tip care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - activități de depozitare, comerț en gros, antreprize;
 - spații de întreținere auto;
 - ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare en-gros;
 - depozitari materiale refolosibile;
 - depozite de deșeuri;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice.

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 nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății.

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, piste de biciclete și trotuare, având o lățime de 12.00m, 16.00m, 26.00m respectiv 33,00 m.

Construcțiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere față de aliniament de minim 6,00m.

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, terenul aflându-se în afara zonei de protecție de 100 m față de căile ferate.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Conform avizului.

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 cu o retragere minimă de 6,00 m față de frontul stradal.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei:

Pe suprafața parcelei se pot amplasa mai multe construcții principale și anexe.

Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelei:

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min. 10,00 m față de spatele parcelei.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face la:

- Hcornișă/2,
- minim 2,00m, conform Codului Civil.

Nu se admit calcane spre vecini.

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

Amplasarea a două sau mai multor construcții pe teren:

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

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

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16 Accese carosabile

Pentru toate categoriile de construcții este obligatorie asigurarea accesului la rețeaua de circulație și transport, precum și accesul pompierilor.

Accesul carosabil se va realiza prin laturile posterioare și laturile laterale ale parcelelor.

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.

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. Terenul cedat pentru realizarea drumurilor va intra în proprietatea publică 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

Se permit dezmembrări ulterioare aprobării PUZ respectând Regulamentul General de Urbanism și legislația în vigoare.

Se permite unificarea sau dezmembrarea parcelelor 2 - 5, în funcție de necesitate, pentru realizarea unei suprafețe comerciale de dimensiuni mai ample.

Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiții:

- calitatea terenurilor să permită realizarea obiectivelor propuse;;

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- respectarea dimensiunilor minime ale unei parcele – respectiv 600 mp;
- fiecare parcelă să aibă legătură cu străzi sau piețe publice.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Demisolul reprezintă nivelul construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției.

Mansarda reprezintă spațiul funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Mansarda se include în numărul de niveluri supraterane conform P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor. În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

- Podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;
- Podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m.

Etajul retras reprezintă nivelul ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel 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 nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

În cazul etajului retras:

- înălțimea la cornișă se consideră înălțimea măsurată la nivelul aticului ultimului nivel plin (neretras) față de cota terenului sistematizat;
- înălțimea la coamă se consideră înălțimea măsurată la nivelul aticului nivelului retras față de cota terenului sistematizat.

Regimul de înălțime nu poate depăși configurațiile:

D	H maxim cornișă /atic = 3,00m H maxim coamă /atic = 5,00 m
D(S) + P D(S) + P + M(Er) P P + M(Er)	H maxim cornișă /atic = 5,50m H maxim coamă /atic = 9,00 m
D(S) + P + 1 D(S) + P + 1 + M(Er) P + 1 P + 1 + M(Er)	H maxim cornișă /atic = 9,00m H maxim coamă /atic = 12,50 m

D(S) + P + 2	H maxim cornișă /atic = 10,00m
D(S) + P + 2 + M(Er)	H maxim coamă /atic = 15,00 m
P + 2	
P + 2 + M(Er)	

Amenajările parcelei, garajele, piscinele și anexele gospodărești pot fi doar parter, având înălțimea maximă la cornișă 3,50m și înălțimea maximă la coamă 6,00m.

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 40% și coeficientul de utilizare a terenului de 1,60.

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

Art. 25 Parcaje

Pentru asigurarea parcajelor pentru deservirea parcelelor de locuințe se propun 2 locuri de parcare/unitate locativă. Parcările se propun numai la nivelul solului, în interiorul parcelei.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400- 600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.

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

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.

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.

Art. 26 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.

Conform HG 525/1996, anexa nr. 6, art. 6.8, vor fi prevăzute spații verzi și plantate în suprafața minimă de 2mp/locuitor dar nu mai puțin de 5% din suprafața parcelei.

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.

Art. 27 Împrejmuiri

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 2,00m, cu sau fără soclu plin și vor putea fi dublate de un gard viu. Înălțimea maximă admisă a soclului este de 0,60m.

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.

4.2 Cc – Zonă pentru căi de comunicație rutieră

Capitolul 1 – GENERALITATI

Art. 1 Zone și subzone funcționale

- CC – căi de comunicații rutiere existente;
- căi de comunicații rutiere propuse.

Drumurile publice sunt drumuri destinate transportului rutier de toate categoriile, clasificate tehnic în străzi principale și secundare, drumuri naționale și județene.

Ampriza drumului este fâșia de teren ocupată de elementele constructive ale drumului în secțiunea transversală măsurată în proiecție orizontală.

Fâșiile de siguranță sunt zonele amplasate de o parte și de alta a amenajării drumului (destinate amplasării semnalizării rutiere, a plantațiilor sau alte activități și amenajări legate de exploatarea drumului).

Zona drumului public este suprafața de teren ocupată de drum și de lucrările aferente, constituită din ampriză și cele 2 fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zone de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice în intravilan, zona drumurilor publice alcătuite din: carosabil, trotuare și suprafețe de lucru necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizări rutiere, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism, în concordanță cu caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- căi de comunicații și construcții aferente;
- zona este compusă din terenuri pentru:
 - căi de comunicație rutiere și amenajări propuse (parcări, trotuar, zonă verde de aliniament, piste biciclete)

Art. 3 Funcțiuni complementare

- servicii compatibile funcțiunii de bază a zonei;
- rețele tehnico-edilitare.

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise

- căi de comunicație;
- parcări, spații de staționare;
- platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun;

- refugii și treceri pentru pietoni;
- trotuare, alei pentru cicliști;
- spații verzi;
- lucrări de terasament;
- lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice: parapetei de protecție, plantații de protecție;
- funcțiuni complementare pentru deservirea populației;
- sunt permise lucrări de îmbunătățire a elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a șanțurilor și a lucrărilor de artă;
- alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări: categoria funcțională pe care o străbate, dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere, realizarea fâșiilor de protecție.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

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.

Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zona drumului public se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului Direcției Regionale de Drumuri și Poduri Timișoara.

Art. 6 Interdicții temporare de construire

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

Art. 7 Interdicții definitive de construire

- se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra buneii desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumuri sau prezintă riscuri de accidente; acestea vor fi interzise în zona de siguranță și de protecție a drumurilor cu excepție a celor pe care le deserveșc;
- se interzice amenajarea de locuri de parcare care obstrucționează căile de acces.

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Nu se impune o regulă.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Se vor avea în vedere propunerile din plansa REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

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, terenul aflându-se în afara zonei de protecție de 100 m față de căile ferate.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Conform avizului.

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

Nu se instituie o regula.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este cazul.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16 Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 17 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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.

Rețelele tehnico-edilitare și racordul la acestea se vor realiza subteran.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Rețelele tehnico-edilitare se vor realiza subteran.

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 publică 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 este cazul.

Art. 22 Aspectul exterior al construcțiilor

Se va asigura mascarea cu perdele de protecție a incintelor vizibile din drumurile publice.

Art. 23 Procentul de ocupare a terenului

Nu se instituie POT maxim.

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

Art. 24 Împrejmuiri

Se recomandă împrejmuiri vegetale.

4.3 Zp – Zonă de protecție pentru LEA 220kv

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 Zone și subzone funcționale

Zp – zonă de protecție pentru LEA 220kv

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- zonă de protecție pentru LEA 220kv

Art. 3 Funcțiuni complementare

- accesuri;
- rețele tehnico edilitare;

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise

- Conform ordin 239 din 2019

Art. 5 Utilizari permise cu condiții

- Conform ordin 239 din 2019

Art. 6 Interdicții temporare de construire

- Conform ordin 239 din 2019
-

Art. 7 Interdicții definitive de construire

- Conform ordin 239 din 2019

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

- Conform ordin 239 din 2019

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, terenul aflându-se în afara zonei de protecție de 100 m față de căile ferate.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Conform avizului.

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

Nu este cazul.

Art. 17 Accese pietonale

Accesul la zona de protecție pentru LEA 220kv se va face din strada nou propusă de la Sud și din străzile poziționate pe latura estică și vestică a parcelei.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

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

Rețelele tehnico-edilitare și racordul la acestea se vor realiza subteran.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Lucrările de echipare a parcelei (apă, canal, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc.) se vor proiecta și organiza subteran.

Apele de ploaie de pe drumurile din zona studiată sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată, trecute prin separatorul de nămol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele

propuse spre amplasare îngropat, pe parcela de zonă verde nr. 17). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi descarcată în canalul de desecare Hcn 263 aflat la limita vestică.

Apele de ploaie căzute în zona verde se vor infiltra în teren liber sistematizat, fiind considerate convențional curate.

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. Terenul cedat pentru realizarea drumurilor va intra în proprietatea publică 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 e cazul.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Conform ordin 239 din 2019

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

Nu este cazul.

Art. 24 Procentul de ocupare a terenului

Nu e cazul.

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

Art. 25 Parcaje

Nu este cazul.

Art. 26 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. 27 Împrejmuiri

Nu este cazul.

4.3 Ve – Zonă pentru spații verzi amenajate

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 Zone și subzone funcționale

- V – zone verzi propuse, perdele de protecție propuse, parcuri, grădini publice, scuaruri

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- parcuri, grădini publice, spații verzi pentru agrement și recreere, plantații de protecție.

Art. 3 Funcțiuni complementare

- accesuri;
- rețele tehnico edilitare;

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise

- Spații plantate, amenajări spații verzi;
- Perdele de protecție în lungul drumurilor publice în corelare cu vântul dominant și particularitățile zonale;

Art. 5 Utilizari permise cu condiții

- 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.
- Pe parcelele cu destinația “spații verzi” sunt permise următoarele amenajări în procent de maxim 10% din suprafața parcelei:
 - Circulații pietonale, accesuri carosabile;
 - Locuri de joacă pentru copii;
 - Alei, oglinzi de apa, fântâni arteziene;
 - Mobilier urban, amenajări și odihnă;
 - Grupuri sanitare publice;
 - Accesuri auto;
 - Rețele și echipamente tehnico-edilitare, platformă gospodărească.
- Conform legii nr. 24/2007, în limita unei cote de 5% din suprafața fiecărui obiectiv înregistrat în registrul local al spațiilor verzi, autoritățile administrației publice locale pot autoriza amplasarea unor construcții ușoare, cu caracter provizoriu, pentru activitățile de comerț și alimentație publică, în conformitate cu documentațiile de urbanism legal aprobate.
- Conform Legii nr. 24/2007, Persoanele juridice care concesionează terenuri pentru construcția și amplasarea în spațiile verzi a obiectivelor pentru activități socioculturale sunt obligate să obțină avizele, acordurile și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare. Locul de amplasare a obiectivelor, suprafața terenurilor și condițiile de desfășurare a activității ulterioare se determină în baza unor proiecte de specialitate, de amenajare a teritoriului și urbanism, avizate și aprobate conform legii, cu obligativitatea ca suprafețele cumulate ale acestor construcții să nu ocupe mai mult de 10% din suprafața spațiului verde respectiv.

Art. 6 Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

Art. 7 Interdicții definitive de construire

- se interzice orice schimbare a funcțiunilor spațiilor verzi publice;
- se interzice împrejmuirea parcelei;

- se interzice construirea oricăror obiective altele decat cele mentionate la art. 4.

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, terenul aflându-se în afara zonei de protecție de 100 m față de căile ferate.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Conform avizului.

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

Nu este cazul.

Art. 17 Accese pietonale

Accesul la zona de spații verzi se va face din B-dul Ghiocailor.

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.

Rețelele tehnico-edilitare și racordul la acestea se vor realiza subteran.

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.

Apele de ploaie de pe drumurile din zona studiată sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată, trecute prin separatorul de nămol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare îngropat, pe parcela de zonă verde nr. 17). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi descarcată în canalul de desecare Hcn 263 aflat la limita vestică.

Apele de ploaie căzute în zona verde și pe acoperișuri se vor infiltra în teren liber sistematizat, fiind considerate convențional curate.

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. Terenul cedat pentru realizarea drumurilor va intra în proprietatea publică 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

Se vor avea în vedere forme regulate ale parcelelor.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime admis este parter cu înălțimea maximă la cornișă de 4,00m și înălțimea maximă la coamă de 7,50m.

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

Nu este cazul.

Art. 24 Procentul de ocupare a terenului

Nu e cazul.

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

Art. 25 Parcaje

Nu este cazul.

Art. 26 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. 27 Împrejmuiri

Se recomandă împrejmuiri vegetale.

IV. DISPOZIȚII FINALE

Prezentul regulament, parte integrantă a proiectului „ELABORARE PUZ – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, PARCELA CF NR. 402234, Extravilan DUMBRĂVIȚA, jud. Timiș”, intră în vigoare odată cu aprobarea sa potrivit legii.

Întocmit,

arh. Luiza Isabela Vinter



Șef proiect,
specialist RUR, arh. Daniel Stămorean

