

- VOLUMUL 2 -

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PUZ**

**ELABORARE PUZ DEZVOLTARE ZONĂ
REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,
DOTĂRI ȘI SERVICII**

BENEFICIARI

LUCA PETRU ȘI LUCA CORNELIA

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea lucrării:** ” ELABORARE PUZ DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ
CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII”
- **Beneficiar:** LUCA PETRU ȘI LUCA CORNELIA
- **Proiectantul general:** S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L
TIMIȘOARA, STR. NORMA, NR. 4, JUD. TIMIȘ
TELEFON: 0757 916 351
- **Proiectant de specialitate:** TIRON ANDREI
- **Data elaborării** 2024

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

- Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza autorizării și executării tuturor tipurilor de construcții și amenajări precum și a elaborării tuturor planurilor urbanistice de detaliere a zonei pentru care acesta s-a elaborat.
- Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, *regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.*
- Regulamentul local de urbanism are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică direct asupra zonei studiate, cuprinzând norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor de pe întreaga zonă.
- Prezentul regulament explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal împreună cu care a fost elaborat.
- Autoritățile administrației publice locale au dreptul și datoria de a asigura prin activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului condițiile de dezvoltare durabilă și respectarea *interesului general*, potrivit legii (alin.4, art.1, L350/2001).
- Regulamentul local de urbanism reprezintă act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat, în baza avizelor obținute în prealabil în conformitate cu legislația în vigoare
- Regulamentele locale de urbanism întăresc și detaliază prevederile planurilor urbanistice generale referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, constituindu-se în instrumentul de bază al realizării disciplinei în construcții

2. Baza legală a lucrurilor

Prezentul Regulament local de urbanism este elaborat în baza:

- Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului,
- Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,

- Hotărâri de Guvern 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ordinului MLPAT 176/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadrului al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM 010/2000, și
- Ordinului MLPAT 21/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”, indicativ GM-007-2000.

Prezentul Regulament local de urbanism cumulează prevederi ale legislației de specialitate în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și a avizării și autorizării construcțiilor și amenajărilor, precum și din domeniile conexe acestora.

Prezentul Regulament local de urbanism preia și detaliază prevederi ale Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

Este obligatorie coroborarea prezentului regulament cu întreaga legislație în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor.

Orice modificare legislativă ce intră în contradicție cu prevederi ale prezentului regulament sau modifică unele restricții prevăzute în legislație preluate ca atare în prezentul regulament, va modifica în consecință și acele prevederi corespunzătoare din prezentul regulament.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, cuprinse în terenul studiat, identificat prin imobilele înscrise în Cartea Funciară C.F. 413748 Dumbrăvița, nr. cad. 413478.

Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit legii (alin.1, art.311IV, L350/2001).

Prezentul Regulament local de urbanism se aprobă odată cu Planul urbanistic zonal pe care îl detaliază.

Odată aprobat, terenul cuprins în prezentul PUZ este cuprins în intravilanul Comunei Dumbrăvița, conform legii.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în 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.

4.2. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

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

Titularii obiectivelor de investiții sau de producții amplasate pe terenuri agricole din intravilan sunt obligați să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora (alin.1, art.100, L18/1991).

4.3. Resursele subsolului

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decăt cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor in 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 consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

4.4. Resurse de apa și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa și in cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective impotriva inundatiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafața și subterane, de respectare a zonelor de protecție fata de malurile cursurilor de apa și fata de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

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

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

4.5. Zone cu valoare peisagistica 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, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisă.

Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protecție pentru valoarea lor peisagistica și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

4.6. Zone construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărare a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor, al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii și cultelor.

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

5.1. 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, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stanci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărare a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Nu este cazul.

5.2. 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 este interzisă.

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

Fac excepție de la prevederile de autorizare executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor, construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

5.3. 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 se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei*), ministrului dezvoltării regionale și turismului, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

5.4. 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.

Lucrări proiectate la alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială

5.5. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă pentru zona studiată se va face de la rețeaua de alimentare cu apă a localității Dumbrăvița, existentă pe str. Ferenz Lehart.

Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii.

Alimentarea cu apă a clădirilor propuse se va face de la rețeaua existentă $\varnothing 90$ mm, prin extinderea rețelei pe strazile propuse PE-HD, PE100, PN10, De.90mm, prevăzută cu hidranți de incendiu exteriori Dn 80 mm.

Lungimea rețelei de apă propusă este aproximativ $L = 310$ m.

La fiecare parcelă se propune câte un branșament de apă și un camin de apometru pentru măsurarea debitului de apă consumat.

Debitele de apă menajeră necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 13,90\ mc/zi = 0,16\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 18,07\ mc/zi = 0,21\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 1,51\ mc/h = 0,42\ l/s$$

5.6. Canalizare menajeră

Racordarea la canalizarea menajeră pentru zona studiată se va face la rețeaua de canalizare a localității Dumbravita, existentă pe I.L. Caragiale.

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al localității Dumbravita, (existent pe strada I.L. Caragiale și administrat de s.c. AQUADUMBRAVITA s.a.). Sistemul de canalizare stabilit pentru zona studiată va fi de tip separativ, preluând strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea propusă pentru a deservi clădirile din PUZ se va racorda la rețeaua existentă de canalizare menajeră, prin extinderea rețelei pe strada Ferenz Lehart, b-dul Ion Creangă și strazile propuse, pe o lungime de cca. 610 m.

La fiecare parcelă se propune racord de canalizare menajeră și o stație de pompare ape uzate menajere.

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 13,90\ mc/zi = 0,16\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 18,07\ mc/zi = 0,21\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 1,51\ mc/h = 0,42\ l/s$$

5.7. Canalizare pluvială

Suprafața de pe care se preiau apele pluviale este de 9.968 mp și cuprinde debitul de apă preluat de pe platformele betonate, parcuri, acoperisurile construcțiilor și zona verde.

Apele de ploaie de pe fiecare parcelă din zona studiată sunt colectate de rețele de canalizare pluvială, stocate în câte un bazin de retenție, urmând să fie utilizate la stropit spații verzi din incintă. Au fost prevăzute 8 bazine de retenție ape pluviale, fiecare având capacitatea de 15mc.

În zona nu există canale de desecare, unde aceste ape de ploaie ar putea fi evacuate.

Volumul total de retenție ape pluviale: 105 mc

Volumul anual total al apelor pluviale va fi: 6.348 mc/an

5.8. Sisteme alternative de alimentare

În baza legii privind performanța energetică a clădirilor nr. 372/2005 cu completările ulterioare, autoritatea publică locală informează publicul larg asupra obligativității ca la obținerea autorizației de construire pentru clădiri noi, acestea să îndeplinească nivelurile de performanță energetică impuse prin cadrul legal începând cu 31 Decembrie 2020.

În acest scop, se impune analiza conformării energetice a clădirilor nou proiectate, precum și analiza fezabilității utilizării unor sisteme alternative cu eficiență energetică ridicată pentru asigurarea încadrării clădirii în conceptul și nivelul de performanță energetică aferent clădirilor cu consum energetic aproape egal cu zero – (nearly Zero Energy Buildings) nZEB.

Soluțiile alternative cu eficiență ridicată cât și sursele de energie regenerabile reprezintă o necesitate pentru obținerea unei clădiri performante energetic al cărei consum de energie este aproape egal cu zero sau este foarte scăzut și pentru asigurarea unui consum în proporție de minim 30% din surse regenerabile produse la fața locului. Proiectarea și implementarea unor astfel de sisteme trebuie realizată din punct de vedere tehnic (posibilitatea utilizării, greutatea implementării, etc), economic (impactul asupra investiției și al clientului final în cazul nostru) și al mediului înconjurător.

Având în vedere toate aspectele mai sus descrise cât și destinația tipurilor de clădiri propuse prin PUZ, cea mai fezabilă soluție alternativă de eficiență ridicată, care satisface și cerința producerii și consumului de energie regenerabilă o reprezintă montajul unui sistem de panouri termice solare care va alimenta boilerul bivalent ce va produce și va stoca apa caldă menajeră. Avantajele acestui sistem propus sunt: consumul local al energiei regenerabile, nu schimbă deloc soluția de încălzire pentru fiecare unitate locativă. Alte sisteme alternative posibile în cadrul PUZ`ului ar fi pompele de căldură aer-apă pentru fiecare unitate locativă.

Descrierea sistemelor alternative de energie

Având în vedere promovarea măsurilor pentru creșterea performanței energetice a clădirilor, luând în considerare condițiile climatice exterioare și de amplasament, cerințele de confort interior, de nivel optim, din punctul de vedere al costurilor și al cerințelor de performanță energetică, precum și pentru ameliorarea aspectului urbanistic al localităților, prin prezentul PUZ ca soluție alternativă la combustibilii fosili se implementează un sistem format din pompe de căldură, panouri solare și fotovoltaice.

În conformitate cu Legea nr. 372 din 2005 se urmărește creșterea performanței energetice a clădirilor prin proiectarea acestora cu consumuri reduse de energie, precum și informarea corectă a proprietarilor/administratorilor clădirilor prin certificatul de performanță energetică reprezintă acțiuni de interes public major și general în contextul economisirii energiei în clădiri, al îmbunătățirii cadrului urban construit și al protecției mediului.

În detaliu, sistemul tehnic ales pentru fiecare unitate locativă, prin care se realizează atât încălzirea cât și răcirea spațiilor aferente, poate fi formată din:

- Pardoseală radiantă;
- Pompă de căldură aer apă (unitate interioară/exterioară);
- Panouri solare pentru producere apă caldă menajeră;
- Panouri fotovoltaice pentru producere energie electrică;
- Rezistență electrică suplimentară de rezervă incorporată în unitatea interioară.

5.9. Gestionarea deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face, în containere speciale, (conform Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare), urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la un depozit de gunoi autorizat.

Pentru dezvoltările ce privesc ansambluri rezidențiale, se vor implementa zone/spații/platforme dedicate colectării selective a deșeurilor, în conformitate cu Strategia de gestionare și colectare, ce presupune următoarele:

- Frația umedă – pubela neagră
- Frația uscată – pubela galbenă
- Clopote verzi

Recipientele pentru colectarea deșeurilor sunt amplasate în locuri special amenajate, la adresele utilizatorilor și sunt dimensionate conform indicelui de generare/persoană și a frecvenței de colectare. Punctele de colectare sunt unifamilare și plurifamilare. În baza Regulamentului de organizare și funcționare a serviciului de salubritate din județul Timiș avizat în cadrul Consiliului Director din data de 07.04.2021, fracțiile menționate anterior vor fi defalcate astfel:

- Deșeul rezidual care va rămâne în pubela neagră și deșeul biodegradabil care va fi colectat în pubela maro;
- Pubela galbenă care va rămâne cu deșeul din plastic, metal;
- Pubela albastră care va fi colectată cu deșeurile din hârtie, carton, lemn.

5.10. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

5.11. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului regulament.

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

Zona funcțională Z1: va cuprinde Instituții și servicii și este compusă dintr-o singură parcelă, parcela nr. 1 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înălțime maxim	D(S)+P+2E+Er/M
H maxim	15 m
H maxim cornișă	11,5m
H maxim atic Er	11,5m
POT maxim	40%
CUT maxim	1,6

Zona funcțională Z2: va cuprinde locuințe cu maxim 2 unitati locative / parcela și este compusă din 6 parcele, parcelele cu numerele 2, 3, 4, 5, 6, 7 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înălțime maxim	D(S)+P+1E+Er/M
H maxim	12 m
H maxim cornișă	7,5m
H maxim atic Er	7,5m
POT maxim	35%
CUT maxim	1

5.12. *Lucrări de utilitate publica*

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

Nu se admit comasări sau dezmembrări ulterioare aprobării PUZ, cu excepția parcelei de spații verzi (Z3), unde se pot efectua dezmembrări ulterioare pentru echipamentele tehnico-edilitare (post trafo, etc.).

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale respectând legislația în vigoare.

Construcții administrative și financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Construcțiile de locuințe

Se recomanda evitarea orientarii exclusiv spre nord a dormitoarelor.

6.2. Amplasarea fata de drumuri publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței 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, faziile de siguranță și faziile de protecție.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la litera c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Toate retragerile limitelor de implantare a construcțiilor vor respecta Avizul de Oportunitate nr.07/12.04.2024 și planșa de Reglementări Urbanistice nr.05

Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

Utilizări permise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

- a. Amplasarea fata de cai navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul

- b. Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A.

Nu este cazul.

- c. Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul

- d. Amplasarea fata de aliniament

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Clădirile vor fi amplasate retrase fata de aliniament, după cum urmează:

Conform planșa anexă – 05. Reglementări urbanistice - zonificare

În **Subzona funcțională Z1**: va cuprinde instituții și servicii, retragerile minime sunt:

- Față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de 10,00m
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 6,00m
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de H/2 dar nu mai puțin de 3m.

În **Subzona funcțională Z2**: va cuprinde locuințe cu maxim 2 apartamente, retragerile minime sunt:

- Față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de 6,00m
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 10,00m
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere H/2 dar nu mai puțin de 3,00m.
- Se va respecta aliniamentul străzilor Marc Twain, Frații Grimm și Mihail Sadoveanu.

- e. Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta:

- a) distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

In cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minima de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie sa fie păstrate libere in permanenta.

Se va asigura un singur acces auto pe unitate locativă în zona de locuințe și un singur acces auto pe parcela pentru zona de servicii.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de intoarcere.

7.2. Accese pietonale

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

In 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 publica sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalațiile de canalizare și de energie electrica. De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, in următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obliga sa racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obliga sa prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obliga fie sa mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie sa construiască noi rețele.

Prevederile de mai sus se aplica, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, în întregime.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea echipamentelor tehnice prevăzute mai sus, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stalpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

8.3. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

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

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

Lucrările indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publica.

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

9.1. Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 16 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 600mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus.

Nu se admit comasări sau dezmembrări ulterioare aprobării PUZ. Parcelele rezultate în urma aprobării prin HCL vor respecta PUG privind construirea de locuințe în regim culat, situație în care este permisă o unitate locativă ulterior parcelării.

9.2. 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.

Zona funcțională Z1: va cuprinde Instituții și servicii și este compusă dintr-o singură parcelă, parcela nr. 1 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înălțime maxim	D(S)+P+2E+Er/M
H maxim	15 m
H maxim cornișă	11,5m
H maxim atic Er	11,5m
POT maxim	40%
CUT maxim	1,6

Zona funcțională Z2: va cuprinde locuințe cu maxim 2 unitati locative / parcela și este compusă din 6 parcele, parcelele cu numerele 2, 3, 4, 5, 6, 7 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înaltime maxim	D(S)+P+1E+Er/M
H maxim	12 m
H maxim cornișă	7,5m
H maxim atic Er	7,5m
POT maxim	35%
CUT maxim	1

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

10.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spații de parcare se emite numai dacă exista posibilitatea realizării acestora în afară domeniului public.

Prin excepție utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Se propune ca fiecare locuință să aibă asigurate două locuri de parcare pe domeniul privat. Locuințele cu două unități locative vor trebui să fie prevăzute cu câte două locuri de parcare per unitate locativă pe domeniul privat.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Sunt permise :

- Parcări și garaje pentru autoturisme în zonele de dezvoltare rezidențiale precum și în zonele cu destinație de turism și agrement, potrivit normelor în vigoare.

Este interzisă construirea și amenajare de:

- Parcări și garaje pentru autoutilitare cu sarcină maximă utilă de peste 3,5 t, camioane și autobuze precum și pentru remorcile acestora în zonele rezidențiale, zonele exclusiv dedicate instituțiilor și serviciilor;

- Parcări și garaje pentru autovehicule cu sarcină maximă utilă de peste 3,5 t precum și pentru remorcile acestora, în localități și în cartierele exclusiv rezidențiale;
- Staționarea și parcare pe trotuare, piste de biciclete, sau spațiile verzi de aliniament;
- Alterarea domeniului public al comunei, la nivelul trotuarelor, spațiilor verzi de aliniament, piețelor publice ș.a.m.d. prin crearea de denivelări în scopul executării rampelor de acces la parcaje și garaje.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel organizate încât să asigure o circulație fluentă și să nu perturbe traficul pe străzile riverane. Atunci când este posibil, accesele și ieșirile se vor rezolva distinct (nu în același loc). Accesele se vor asigura din străzile laterale.

Parcelele care prin natura funcțiunii lor presupun amenajarea a minimum 10 locuri de parcare vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Plantațiile în zonele de parcare sunt obligatorii și se execută de la bordura exterioară ce încadrează parcare. Plantațiile constau în gazon (aclimatizat la specificul zonei), plante perene și anuale, arbuști.

În zonele de intrare și ieșire din parcare se plantează de regulă arbori cu coroana rotundă, la o distanță de min. 2,00 m față de marginea îmbrăcăminții asfaltice a drumului public, pentru a nu împiedica circulația.

Indiferent de regimul funcțional și de categoria de folosință, este interzisă amenajarea de locuri de parcare în aliniamente sau suplinind spațiul verde de aliniament (grădină de fațadă).

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor următoare, la nivel de zonă funcțională:

Zona predominant rezidențială:

Locuințe individuale (unifamiliale): -2 locuri de parcare per unitate locativă;

Zona de Instituții publice și servicii:

Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii:

- 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);
- parcare pentru biciclete: 1 loc la 80 mp AU; Comerț en detail (cu o suprafață utilă totală de până la 200 mp):
- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare;

Alimentație publică: - 1 loc de parcare la 20 locuri la masă;

Servicii cu acces public: - 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public;

Servicii profesionale: - 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public;

Servicii manufacturiere: - 1 loc de parcare la 50 mp AU;

Comerț en detail și servicii de mari dimensiuni (cu o suprafață utilă totală de peste 200 mp) de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc:

- 1 loc de parcare la 25 mp AU de vânzare / de primire public;

Funcțiuni de cult: - 1 loc de parcare la 35 mp AU;

Funcțiuni de cultură Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale:

- 1 loc de parcare la 50 mp AU destinată activității de bază;

Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc: - 1 loc de parcare la 10 locuri în sală;

- parcare pentru biciclete 1 loc la 15 locuri în sală;

- Învățământ preuniversitar: - 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 - 20 mp AU, funcție de specificul instituției
- Învățământ superior: - 1 loc de parcare la 40 mp AU;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 20 mp AU;
- Centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrii creative etc:
- 1 loc de parcare la 80 mp SU;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 80 mp AU;
- Funcțiuni de sănătate și asistență socială Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici:
- 1 loc de parcare la 80 mp AU;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 mp AU;
- Policlinici: - 1 loc de parcare la 35 mp AU;
- parcare pentru biciclete
- 1 loc la 35 mp AU; Asistență socială:
- 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 200 mp AU;
- Funcțiuni sportive și de agrement Funcțiuni sportive
- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport;
- parcare pentru biciclete
- 1 loc la 250 mp teren de sport;
- Ștranduri: - 1 loc de parcare la 200 mp de teren;
- parcare pentru biciclete
- 1 loc la 200 mp de teren;
- Piscine: - 1 loc de parcare la 50 mp luciu de apă;
- parcare pentru biciclete
- 1 loc la 50 mp luciu de apă;
- Hotel: - * nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere;
- nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere;
- *, * nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;
- Hotel de apartamente: - * nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere;
- *, * nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere;
- nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;
- Motel: - *, * nr. locuri de parcare = 100% x nr. camere;
- Hostel, youth hostel: - *, * nr. locuri de parcare = 10% x nr. camere;
- Vile turistice, pensiuni turistice: - *, * nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;
- *, * nr. locuri de parcare = 20% x nr. camere;

Se vor realiza locuri de parcare pentru biciclete conform Anexa 5 din RLU aferent PUG Dumbravița.

10.2. 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.

În conformitate cu prevederile PUG-ului aprobat prin HCL 140/25.10.2024

3, art. 35, Spațiile verzi plantate, alin. 35.5 astfel În cazul dezvoltării de zone rezidențiale cu funcțiuni complementare și servicii publice, se vor alocă zonelor verzi publice (nu în cadrul parcelei), cel puțin 5% din totalul teritoriului studiat, spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

Pe ansamblul unei parcele de locuințe cu maximum două unități locative spațiile verzi vor ocupa minimum 30% din suprafața totală.

În cadrum unei parcele cu destinația de servicii, spațiul verde va ocupa minium 15% pentru funcțiunea de servicii, iar în cazul funcțiunilor culturale, acesta va ocupa cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei.

ART. 35 Imprejmuire

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de imprejmuiri:

- a) imprejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecției vizuale;
- b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor si/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Nu se admit împrejmuiri pentru zonele Z1 și Z3.

Nu se admit imprejmuiri opace pentru zona Z2.

Hmax. Imprejmuire= 1,80m

Hmax. soclu opac împrejmuire= 0,60m

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Subzona funcționala - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

Subzona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei zone funcționale, cuprinsă într-o singură unitate teritorială de referință, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica același set de reguli.

Zone și subzone funcționale Teritoriului zonei studiate este compus din următoarele zone și subzone funcționale:

Z1. IS – Subzona funcțională Z1 va cuprinde Instituții și servicii

Z2. Lu - Subzona funcțională Z2 va cuprinde locuințe cu maxim 2 apartamente

Z3. SP – Subzona verde amenajată

- SP – Zone verzi amenajate
- SP1 – Zone verzi de aliniament

Z4. CC – Căi de circulație

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

BILANȚ TERITORIAL				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Teren extravilan conform CF	9968,00	0,00%	-	-
Subzona funcțională Z1: Instituții și servicii	-	-	1035,00	10,38%
Subzona funcțională Z2: Rezidențială cu maxim 2 unitati locative / parcela	-	-	6456,00	64,78%
Subzona a funcțională Z3: Zonă verde amenajată	-	-	888,00	8,90%
Subzona funcțională Z4: Căi de circulație	-	-	1589,00	15,94%

Z1. IS – Instituții si servicii, cu o suprafață totală de S= 1035 mp, parcela 1.

Caracterul zonei: Zona are un caracter de locuire și servicii complementare

Funcțiunea dominantă a zonei: Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire.

Funcțiunile complemetare admise ale zonei sunt:

- funcțiuni de agrement și sport;
- echipare tehnico-edilitară;
- zone verzi amenajate.

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații

Construcții pentru servicii și dotări complementare:

- 1) Sedii de bănci;
- 2) Sedii de societăți de asigurări
- 3) Construcții comerciale
- 4) Construcții de cultura
- 5) Dispensar policlinic
- 6) Construcții și amenajări sportive
- 7) Construcții de agrement
- 8) Construcții de turism

Dotări ale incintelor propuse:

- 1) Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2) Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri

3) Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate(spatii tehnice anexe, statie de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, garduri si imprejurimi, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi).

B. Utilizări permise cu condiții

1) Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 (dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, acordate în condițiile contractului de munca, potrivit prevederilor legale. Locuințele de serviciu sunt permise în limita a max 5% din suprafața construită desfășurată posibilă pe parcela respectivă, cu respectarea legislației și normativelor în vigoare).

2) Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem interant.

3) stații de carburanți.

4) spălătorii auto.

C. Interdicții temporare:

1) Servicii de tip industrial, producție poluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).

2) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare

3) Funcțiunii de depozitare deșeuri.

4) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice

5) Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014

D. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

1) Construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante (producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).

2) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;

3) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;

4) Funcțiunii de depozitare deșeuri, materiale re folosibile;

5) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

6) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

7) Clădiri de locuit permanente, în afara celor de serviciu;

8) activități industriale sau alt etipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum;

Zona funcțională Z1: va cuprinde Instituții și servicii, și este compusă dintr-o singură parcela, parcela nr. 1 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înaltime maxim	D(S)+P+2E+Er/M
H maxim	15 m
H maxim cornișă	11,5m
H maxim atic Er	11,5m
POT maxim	40%

CUT maxim

1,6

zona funcțională Z1: servicii și dotări complementare, locuințe cu maxim 3				S= 1035.00 mp
	EXISTENT		PROPUS	
Construcții	0,00 mp	0,00%	414,00 mp	40,00%
Circulații carosabile	0,00 mp	0,00%	465,75 mp	45,00%
Spațiu verde amenajat	0,00 mp	0,00%	155,25 mp	15,00%

Z2 - Lu – zona funcțională Z2: va cuprinde locuințe cu maxim 2 unitati locative / parceala și este compusă din 6 parcele, parcelele cu numerele 2, 3, 4, 5, 6, 7 cu o suprafață totală de **6458 mp**;

Caracterul zonei: Zona are un caracter de locuire și servicii complementare

Funcțiunea dominantă a zonei: Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire.

Funcțiunile complemetare admise ale zonei sunt:

- funcțiuni de agrement și sport;
- echipare tehnico-edilitară;
- zone verzi amenajate.

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații

- 1) Construcții de locuințe - locuințe cu maxim 2 apartamente.
- 2) Sedii de bănci;
- 3) Sedii de societăți de asigurări
- 4) Construcții comerciale
- 5) Construcții de cultura
- 6) Dispensar policlinic

B. Utilizări permise cu condiții

- 1) Construcții și amenajări sportive
- 2) Construcții de agrement
- 3) Construcții de turism

Dotări ale incintelor propuse:

- 1) Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2) Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 3) Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate(spatii tehnice anexe, statie de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, garduri si imprejmuiuri, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi).

C. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- 1) Construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante

(producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).

- 2) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- 3) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- 4) Funcțiunii de depozitare deșeuri, materiale refolosibile;
- 5) Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- 6) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 7) Clădiri de locuit permanente, în afara celor de serviciu;
- 8) activități industriale sau alt etipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum;
- 9) Servicii de tip industrial, producție poluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
- 10) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- 11) Funcțiunii de depozitare deșeuri.
- 12) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice
- 13) Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014

Zona funcțională Z2: va cuprinde locuințe cu maxim 2 unitati locative / parcela și este compusă din 6 parcele, parcelele cu numerele 2, 3, 4, 5, 6, 7 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înaltime maxim	D(S)+P+1E+Er/M
H maxim	12 m
H maxim cornișă	7,5m
H maxim atic Er	7,5m
POT maxim	35%
CUT maxim	1

zona funcțională Z2: locuințe cu maxim 2				S= 6456.00 mp
	EXISTENT		PROPUS	
Construcții	0,00 mp	0,00%	2259.60 mp	35,00%
Circulații carosabile	0,00 mp	0,00%	2259.60 mp	35,00%
Spațiu verde amenajat	0,00 mp	0,00%	1936.80mp	30,00%

Z3 -SP –zona funcțională Z3: va cuprinde zona de spațiu verde amenajat și este compusă din două parcele, parcela nr. 8 și parcela nr. 9.

Pe aceste parcele se pot realiza amenajări neconstructive, construcții provizorii, platforme, copertine, mobilier urban și edilitare

zona funcțională Z3: zonă verde amenajată				S= 888.00 mp
	EXISTENT		PROPUS	
Spațiu verde amenajat	0,00 mp	0,00%	888.00 mp	100,00%

Z4 -CC –zona funcțională Z4: va cuprinde zona de căi de comunicație și este compusă din cinci parcele, parcelele cu nr. 10, 11, 12, 13, 14

Trama stradala formata din drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi si plantatii de aliniament, de protecție.

Pe aceste terenuri se pot realiza amenajări de drumuri, spații verzi, trotuare, mobilier urban și edilitare.

zona funcțională Z4: drumuri / căi de comunicație				S= 1589.00 mp
	EXISTENT		PROPUS	
Drumuri propuse – carosabil auto	0,00 mp	0,00%	674,00 mp	42,47%
Spațiu verde de aliniament	0,00 mp	0,00%	313,70 mp	19.77%
Circulații pietonale	0,00 mp	0,00%	599.30mp	37,76%

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

UTR-urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională, Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a facut în cadrul PUG.

În cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și sub unități funcționale.

Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același se de prescripții.

Zona studiata face parte din din nucleul celulei urbane urbane care conține locuințe și funcțiuni complementare locuirii LFC 4B_1 Lehart și LFC 4B_3 **Lehart** fiind situat in apropiere de intersectia dintre bulevardul Ion Creanga și bulevardul Petre Țuțea. În partea de sud terenul se învecineaza cu bulevardul Ion Creanga, unde sunt prevăzute zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii.

În partea de est, vest și sud terenul studiat se învecinează cu zone rezidențiale.

Întocmit,
S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

arh. Feier Raul