

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexa la

„ELABORARE PUZ – LOCUIRE ȘI SERVICII AFERENTE; DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE; AGREMENT ȘI SPORT, PARCELELE CF NR. 404360 ȘI 411124 DUMBRĂVIȚA, jud. Timiș”

I DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

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

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

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

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

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

2. Baza legală a elaborării

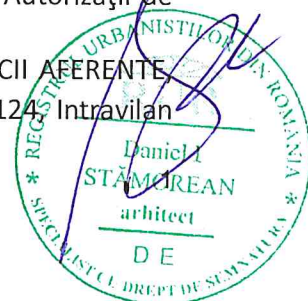
Prezentul Regulament Local de Urbanism este întocmit în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (cu modificările ulterioare) privind Autorizarea executării construcțiilor și HG nr. 525/95 (cu modificările ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

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.

Regulamentul local de urbanism anexă la „ELABORARE PUZ – LOCUIRE ȘI SERVICII AFERENTE; DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE, AGREMENT ȘI SPORT, PARCELELE CF NR. 404360 ȘI 411124 Intravilan



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.

3. 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 parcelele cadastrale cu nr. CF. 404360 și 411124- Dumbrăvița, INTRAVILAN Dumbrăvița, în suprafață totală de **23 000 mp**.

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Terenuri agricole din extravilan.

Nu este cazul, terenurile fiind în intravilan.

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 100 mp de lot.

Pe terenul studiat nu există elemente ale cadrului natural ce merită a fi menținute însă se va acorda atenției relației dintre construcțiile propuse și Lacul Acumularea Dumbrăvița.

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.

5. 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:

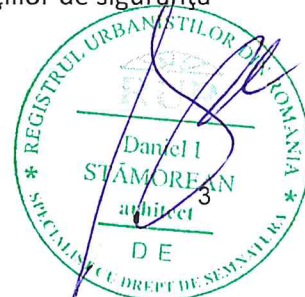
- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construcții.

- 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.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor.

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:

- Zona 1 – Subzona 1 - Locuințe individuale cu maxim două unități locative și servicii - 35%
- Zona 2 - Dotări, servicii publice, agrement, sport - 45%



Coeficientul de utilizare al terenului este de:

- Zona 1 – Subzona 1 - Locuințe individuale cu maxim două unități locative și servicii – 1,05
- Zona 2 - Dotări, servicii publice, agrement, sport – 2,00

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.

6. Reguli de amplasare și 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 însoirrea 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 viață 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.

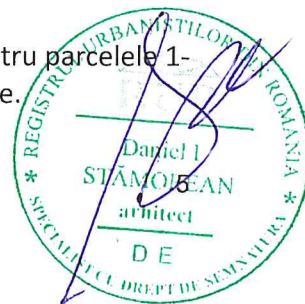
În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice: construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare; parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.); conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli 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 față de limitele frontale ale parcelei la fix 6,00m pentru parcelele 1-5 și între 10,00 m - 40,00 m pentru parcela 6, conform planșei Reglementări Urbanistice.



Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, împrejurimi, 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 parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face:

- pentru parcelele de locuințe individuale cu maxim 2 unități locative și servicii:
 - la minim 6,00 m pentru parcelele cu limita laterală către stradă;
 - pentru clădirile izolate se va respecta $H_{cornisa}/2$ către ambele limite laterale, dar nu mai puțin de 3m;
 - pentru clădirile cuplate pe una dintre limitele laterale ale parcelei se va respecta $H_{cornisa}/2$ către limita laterală necuplată, dar nu mai puțin de 3m;
- pentru parcela de dotări, servicii publice, agrement, sport:
 - la minim 10,00 m către parcelele de locuințe;
 - către parcela 07 - la minim 4,00m;
 - la minim 6,00 m către terenul A239/3 .

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

Construcțiile se vor amplasa față de limita posterioară a parcelei la minim 10,00m pentru parcelele 1-5 și respectând zona de protecție a Lacului Acumularea Dumbrăvița – 50 m față de cota +98,83 MN/ + 98,50 MB pentru parcela 6, conform planșei Reglementări Urbanistice și avizului ABAB nr. 207 din 27 iunie 2023.

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

Pe parcele de locuințe (nr.1-5) 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.

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte.

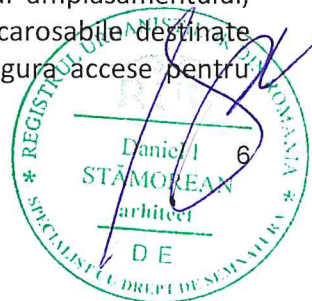
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

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.

Parcelele vor avea un singur acces auto (minim 3,5 m, maxim 6 m - dublu sens) și 1 singur acces pietonal. În cazul parcelor mai mari de 1200 mp se admit maximum 2 accese auto și 2 accese pietonale.

Se recomandă cuplarea accesurilor auto.

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.

8. 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 bransare 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/platforme betonate din zona studiata sunt colectate de o rețea de canalizare pluviala ingropata (L~269 m), trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie V=85mc (ambele propuse spre amplasare ingropat, pe parcela nr. 6). Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi descarcata in canalul de desecare Hcn 235 aflat la limita



vestica. Apa pluviala se va descarca în Hcn 235 controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata.

Apele de ploaie cazute în zona verde si pe acoperisuri se vor infiltra în teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

În cadrul fiecărei parcele se vor realiza grădini de ploaie cu rol de infiltrare lentă/bazine de retenție mici pentru acumularea apei de ploaie, ape pluviale convențional curate, ce vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi, iar preaplinul va fi descărcat prin intermediul rețelei de canalizare pluvială propusă după ce vor fi trecute prin decantor – separator de hidrocarburi.

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.

9. 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.

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

În cazul parcelelor de locuințe individuale cu maxim două unități locative și servicii, frontul minim al parcelei obținute în urma dezmembrărilor va fi de minim 12,00 m pentru clădirile cuplate și de minim 16,00 pentru clădirile izolate. Suprafața minimă a parcelei obținute în urma dezmembrărilor va fi de minim 300 mp.

În cazul parcelei de dotări, servicii publice, agrement și sport, frontul minim al parcelei obținute în urma dezmembrărilor va fi de minim 18,00m. Suprafața minimă a parcelei obținute în urma dezmembrărilor va fi de minim 1000 mp.

În toate cazurile, adâncimea parcelei rezultate trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea ei.

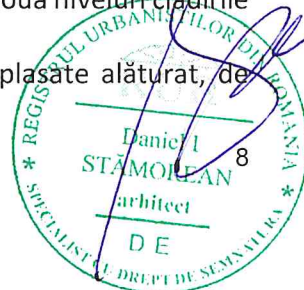
Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum cu acces public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

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.

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:

- Șarpanta construcției va forma un unghi maxim de 45 grade cu planul orizontal;
- Șarpanta construcției care conține mansarda nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 0,60 m.
- Se limitează suprafața utilă a mansardei la maximum 60% din suprafața utilă a nivelului imediat inferior, dacă mansarda este ultimul nivel permis al regimului de înălțime.
- Linia de rupere de pantă între planul vertical al peretelui și cel înclinat al șarpantei, măsurat în toate spațiile mansardei, se regăsește la cel mult 140 cm față de cota de călcare de la nivelul mansardei.
- Se admite un singur nivel sub învelitoarea mansardei.

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, 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), dacă etajul retras este ultimul nivel permis al regimului de înălțime.

În cazul etajului retras:

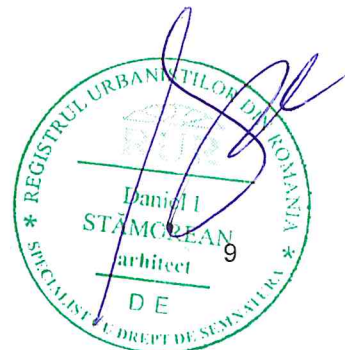
- Înălțimea la cornișă se consideră înălțimea măsurată la nivelul aticului ultimului nivel plin (neretras) față de cota terenului sistematizat;
- Înălțimea la coamă se consideră înălțimea măsurată la nivelul aticului nivelului retras față de cota terenului sistematizat.

Înălțimea maximă a construcțiilor la ultima cornișă este stabilită astfel:

Zona 1 – Subzona 1 - Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative și servicii:

- Regim de înălțime maxim $D(S)+P+1E+M(Er)$, în limita a maxim 3 niveluri supraterane;
- H maxim cornișă = 7,50m (+106,46 MN75);
- H maxim coamă = 12,00m (+110,96 MN75).
- 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 P + 1 P + 1 + M(Er)	H maxim cornișă /atic = 7,50m H maxim coamă /atic = 12,00 m



Zona 1 – Subzona 2 – Spații verzi:

- Regim de înălțime maxim P;
- H maxim cornișă = 3,50m (+102,46 MN75);
- H maxim coamă = 6,00m (+104,96 MN75).

Zona 2 – Dotări, servicii publice, agrement, sport:

- Regim de înălțime maxim D(S)+P+2E+M(Er);
- H maxim cornișă = 11,50m (+110,46 MN75);
- H maxim coamă = 15,00m (+113,96 MN75).
- 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 = 6,00m H maxim coamă /atic = 9,00 m
D(S) + P + 1 P + 1 D(S) + P + 1+M(Er) P + 1 + M(Er)	H maxim cornișă /atic = 8,00m H maxim coamă /atic = 12,00 m
D(S) + P + 2 P + 2 D(S) + P + 2+M(Er) P + 2 + M(Er)	H maxim cornișă /atic = 11,50m H maxim coamă /atic = 15,00 m

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.

10. 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 primarul comunei Dumbrăvița, conform legii.

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

Pentru asigurarea parcajelor pentru deservirea parcelei de dotări, servicii publice, agrement, sport se vor amenaja parcaje 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 toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru complexuri sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi și săli de competiții sportive, un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;
- pentru stadioane, patinoare artificiale, poligoane pentru tir și popicării, un loc de parcare la 30 de persoane.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.

Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru moteluri se vor asigura 4 - 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.



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.

Parcărilor pentru autoturisme vor fi realizate din pardoseli absorbante. Parcărilor 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% din suprafața Zonei 1 – Locuințe individuale și servicii
- minim 30% din suprafața Zonei 2 – Dotări, servicii publice, agrement și sport, în incintă

În interiorul unei parcele de locuințe individuale și servicii, spațiile verzi vor ocupa minimum 30% din suprafața parcelei.

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore/arbust pentru fiecare 100 mp de lot.

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

În cadrul fiecărei parcele se vor realiza grădini de ploaie cu rol de infiltrare lentă/bazine de retenție mici pentru acumularea apei de ploaie, ape pluviale convențional curate, ce vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi, iar preaplinul va fi descărcat prin intermediul rețelei de canalizare pluvială propusă după ce vor fi trecute prin decantor – separator de hidrocarburi.

Este obligatorie amenajarea și plantarea a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile. Se vor planta copaci în spațiul verde de alineament de-a lungul străzilor.

Accesul la lac se va face prin parcela 7 cu destinația spațiu verde, cu respectarea zonei de protecție a Lacului Acumularea Dumbrăvița – 50 m față de cota +98,83 MN/ + 98,50 MB conform avizului ABAB nr. 207 din 27 iunie 2023.

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.

Vor fi plantați minim 1 arbore/arbust la 100mp de teren și minim 1 copac la 5ml în aliniamentul stradal, ținându-se cont de condițiile climatice, zona amplasării și necesitatea vizibilității în trafic, conform art. 35 al RLU PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023.

Împrejmuiri.

La limita de proprietate dinspre stradă, împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 1,80 m de la nivelul trotuarului, iar stâlpii de maxim 2,00m. Este permis un soclu cu înălțimea maximă de 50cm de la cota trotuarului, iar partea superioară a împrejmuirii va fi de timp semi-transparent (transparentă 50%).



Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,00 m înălțime din care soclu va avea înălțimea maximă de 80cm. Vor fi semi-transparente (transparență 50%), în scopul delimitării parcelelor, protecției împotriva intruziunilor, asigurării protecției vizuale.

Se interzice realizarea împrejmuirilor din elemente de beton, prefabricate.

Sunt permise elemente opace în planul împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine, parapeți de zidărie, etc, cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 20% din lățimea parcelei.

Împrejmuirile se vor realiza și se vor autoriza strict pe limita de proprietate.

În cazul parcelelor destinate dotărilor și serviciilor, nu se permit împrejmuiri spre stradă, spațiul privat dintre limita de proprietate dinspre stradă și clădire participând astfel, cel puțin vizual, la crearea spațiului public.

Pentru suprafețele adiacente domeniului public pentru care se propune reglementarea ca spații verzi este interzisă construirea de împrejmuiri în aliniamentul către domeniul public.

Este interzisă amplasarea împrejmuirilor în zona de protecție a Lacului Acumularea Dumbrăvița – 50 m față de cota +98,83 MN/ + 98,50 MB, conform prevederilor avizului ABAB nr. 207 din 27 iunie 2023.

În zona lacului Acumularea Dumbrăvița, împrejmuirile parcelelor aflate în limita a 75 m de la cota 95,50 m (Marea Baltică) vor avea înălțime maximă de 1,00 m pe toate laturile parcelelor. Soclul va avea înălțime maximă de 40 cm de la cota terenului, iar partea superioară a împrejmuirii va fi de tip semi-transparent (transparență 80%).

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.

Litigiile.

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

III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități 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:

Zona 1 – Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative și servicii

- **Subzona 1 - L** – Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative și servicii
- **Subzona 2 – S.V** – Spații verzi
- **Subzona 3 - C** - Căi comunicație rutieră



Zona 2 – D.S. - Dotări, servicii publice, agrement, sport

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

IV.1 ZONA 1 - LOCUINȚE INDIVIDUALE CU MAXIM 2 UNITĂȚI LOCATIVE ȘI SERVICII

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Delimitare

Subzona de locuințe individuale cu maxim 2 unități locative și servicii cuprinde parcele numerotate de la 1-5.

Subzona de spații verzi cuprinde parcela 7.

Subzona de căi de comunicație rutieră cuprind străzile cu amenajările aferente reprezentată de parcela 8.

Art. 1 Zone si subzone funcționale

- **Subzona 1 - L** – Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative și servicii
- **Subzona 2 – S.V** – Spații verzi
- **Subzona 3 – C** – Căi de comunicație rutieră

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- **Subzona 1 – L – Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative și servicii**
 - este cea a locuințelor individuale amplasate izolat sau cuplat, cu maxim 2 unități locative, având un regim maxim de înălțime maxim D(S)+P+1E+M(Er) și dotări-servicii publice compatibile cu locuirea.
 - clădirile pot avea exclusiv funcțiunea de locuire sau pot avea funcțiune mixtă - locuire și dotări-servicii complementare locuirii.
 - indiferent de funcțiunea parcelei, locuire sau mixt, se pot amplasa maxim 2 unități de locuit/lot.
 - dotările și serviciile complementare cu locuirea se pot aplasa la orice nivel al construcțiilor.
- **Subzona 2 – S.V – Spații verzi**
 - parcuri, grădini publice, spații verzi pentru agrement si recreere, plantatii de protecție.
- **Subzona 3 – C – Căi de comunicație rutieră**
 - căi de comunicații și construcții aferente;
 - zona este compusă din terenuri pentru:
 - o căi de comunicație rutiere și amenajari propuse (trotuar, zonă verde de aliniament, piste biciclete)

Art. 3 Funcțiuni complementare

- Dotări aferente funcțiunii dominante
- Rețele tehnico edilitare;

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise în zonele aflate în sfera de creștere a localităților

Subzona 1 - L – Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative și servicii

- Clădiri de locuit individuale amplasate izolat sau cuplat, cu maxim 2 unități locative/parcelă, cu regim maxim D/S+P+1E+M(Er) și cu maxim 3 niveluri supratere - pe parcelele 1-3;



- Clădiri de locuit individuale amplasate izolat, cu maxim 2 unități locative/parcelă, cu regim maxim D/S+P+1E+M/Er și cu maxim 3 niveluri supraterane - pe parcelele 4-5;
- Amenajări aferente locuințelor;
- Spații tehnice aferente locuințelor;
- Anexe gospodărești: chioșcuri și foișoare, bucătării de vară, magazii pentru unelte, magazii pentru lemne și cărbuni, sere, grătare zidite.
- Dotări și servicii publice complementare locuirii: birouri pentru activități libere, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practici profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare;
- Servicii-comert de tip alimentar și nealimentar prin intermediul unităților comerciale cu amănuntul
- Alimentație publică de tip cafe-bar-restaurant cu o capacitate de maxim 40 de persoane care să nu genereze discomfort auditiv, vizual și olfactiv față de vecinătate;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Unități de educație, cu rezolvarea parcajelor în interiorul parcelei;
- Sedii sociale, colective și personale;
- Servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Agenții de turism;
- Căi de acces carosabile și pietonale private;
- Parcaje la sol, garaje subterane;
- Spații plantate scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
- Spații pentru sport și recreere adecvate locuirii;
- Construcții pentru echipare tehnică;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Împrejurimi.

Subzona 2 – S.V – Spații verzi

- Spații plantate, amenajări spații verzi;
- Perdele de protecție în lungul drumurilor publice în corelare cu vântul dominant și particularitățile zonale;
- Pe parcelele cu destinația "spații verzi" sunt permise următoarele amenajări în procent de maxim 10% din suprafața parcelei, în afara zonei de protecție cu interdicție de construire - 50 m față de Lacul Acumularea Dumbrăvița:
 - Circulații pietonale;
 - Locuri de joacă pentru copii;
 - Alei, oglinzi de apă, fântâni arteziene;
 - Mobilier urban, amenajări și odihnă;
 - Grupuri sanitare publice;
 - Parcare biciclete;
 - Construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru expoziții și activități culturale sau pentru activități de comerț și alimentație publică;



- Spații de întreținere;
- 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. **Orice construcție se va amplasa în afara zonei de protecție cu interdicție de construire - 50 m față de Lacul Acumularea Dumbrăvița.**
- 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 respective și să fie amplasate în afara zonei de protecție cu interdicție de construire - 50 m față de Lacul Acumularea Dumbrăvița.

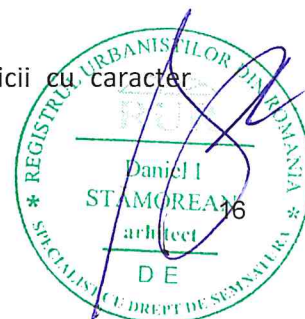
Subzona 3 – C – Căi de comunicație rutieră

- căi de comunicație;
- parcări realizate de Primăria Comunei Dumbrăvița, 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: parapete de protecție, plantații de protecție;
- 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 Utilizari permise cu conditii

Subzona 1 - L – Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative și servicii

- se admit locuințe amplasate cuplat pe parcelele cu front stradal de cel puțin 24 m. Aceste parcele vor putea fi ulterior dezmembrate în parcele cu front stradal de 12,00m și suprafață de minim 300mp, operațiunea de dezmembrare fiind realizată strict în scopul edificării de locuințe cuplate.
- pensiuni cu acordul vecinilor direct afectați;
- alte activități meșteșugărești, societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;



- panouri publicitare în spațiile verzi sau pe clădiri.

Subzona 2 – S.V – Spații verzi

- 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.

Subzona 3 – C – Căi de comunicație rutieră

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

Subzona 3 – C – Căi de comunicație rutieră

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

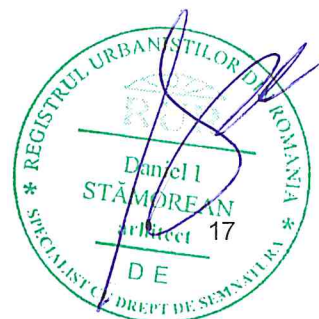
Art. 7 Interdicții definitive de construire

Subzona 1 – L – Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative și servicii

- altă tipologie de locuințe decât cele menționate la art. 4 și 5, amplasate izolat sau cuplat
- 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;
- depozități en-gros sau mic-gros;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament și sistematizare de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate.
- orice activitate ce generează poluare fonică, olfactivă.
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice.

Subzona 2 – S.V – Spații verzi

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



- se interzice amplasarea oricăror obiective în zona de protecție de 50 m față de Acumularea Dumbrăvița.
- se interzice construirea oricăror obiective altele decât cele menționate la art. 4. și 5.

Subzona 3 – C – Căi de comunicație rutieră

- se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări 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 deservesc;
- 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

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 16,00 m.

Construcțiile de locuințe și servicii 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.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 1552,4 m S față de axa pistei 11 - 29 a Aeroportului Internațional Timișoara Traian Vuia și la 3173,0 m V de pragul 11 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 98,96 m.

Se va respecta înălțimea maximă a construcțiilor de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 113,96 m (98,96 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Este interzisă desfășurarea unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă și utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor. Iluminatul exterior din cadrul lotului nu va prezenta fascicule de lumină orientate în sus.



Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajare se va face în recipiente acoperite. Pentru încălzire se vor utiliza instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

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 de locuințe și servicii se vor amplasa cu o retragere fixă de 6,00m față de frontul stradal.

Garajele se vor retrage cu minim 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare a unui autoturism adiacent aliniamentului.

În zona de retragere față de aliniament nu se pot amplasa construcții, cu excepția împrejuririlor.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei:

Pe suprafața parcelei se poate amplasa o construcție principală și anexe.

Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelei:

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

Construcțiile anexe parter se pot amplasa până la limita din spate a proprietății cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 3,50 m de la cota terenului sistematizat, respectând Codul Civil sau cu acordul notarial al vecinului.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

În cazul parcelelor de locuințe și servicii (1-5), amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face:

- la minim 6,00 m pentru parcelele cu limita laterală către stradă;
- pentru clădirile izolate se va respecta $H_{cornisa}/2$ către ambele limite laterale, dar nu mai puțin de 3m;
- pentru clădirile cuplate pe una dintre limitele laterale ale parcelei se va respecta $H_{cornisa}/2$ către limita laterală necuplată, dar nu mai puțin de 3m;

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

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

Amplasarea a două sau mai multe 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.

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte.



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.

Parcelele vor avea un singur acces auto (minim 3,5 m, maxim 6 m - dublu sens) și 1 singur acces pietonal. În cazul în care, prin comasarea parcelelor rezulta parcele mai mari de 1200 mp se admit maximum 2 accese auto și 2 accese pietonale. În acest caz al doilea acces auto va avea maxim 5,0m.

Se recomandă cuplarea accesurilor auto.

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.

Profilul străzilor trebuie să prevadă realizarea de trotuare de o parte și de alta a părții carosabile.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă

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.

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

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

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Dumbravita, rețea existentă în intravilanul localității, pe strada Bach administrată de AQUADUMBRAVITA S.R.L.

Reteaua de alimentare cu apă propusă în PUZ se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm (L~330 m), se va amplasa în zona verde/trotuar pe strazile proiectate în PUZ, astfel încât să existe câte un bransament pentru fiecare parcelă și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Această rețea de alimentare cu apă propusă se va extinde de-a lungul drumului propus și strazii Bach se va bransa la rețeaua de apă existentă pe strada Bach. Lungimea extinderii propuse va fi de aprox. 230 m. Reteaua de apă propusă se va echipa cu hidranți supraterani de incendiu și la cca 1 m față de limita de proprietate a fiecărei parcele se va monta câte un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apă consumat.



Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al localitatii Dumbravita, administrat de AQUADUMBRAVITA S.R.L. si aflat pe strada Bach.

Conducta de canalizare propusa ($L \sim 323$ m) va fi realizata din tuburi din PVC-KG, $D=250$ mm, se va amplasa pe strazile nou-create si se va poza ingropat. Pe reseaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational. Aceasta canalizare menajera propusa se va extinde de-a lungul drumului propus si a strazii Bach, pe o lungime de aprox. 230 m si se va racorda la reseaua de canalizare menajera de pe strada Bach.

Apele de ploaie de pe drumurile/platforme betonate din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata ($L \sim 269$ m), trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie $V=85$ mc (ambele propuse spre amplasare ingropat, pe parcela nr. 6). Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi descarcata in canalul de desecare Hcn 235 aflat la limita vestica. Apa pluviala se va descarca in Hcn 235 controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata.

Apele de ploaie cazute in zona verde si pe acoperisuri se vor infiltra in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

În cadrul fiecărei parcele se vor realiza grădini de ploaie cu rol de infiltrare lentă/bazine de retenție mici pentru acumularea apei de ploaie, ape pluviale convențional curate, ce vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi, iar preaplinul va fi descărcat prin intermediul rețelei de canalizare pluvială propusă după ce vor fi trecute prin decantor – separator de hidrocarburi.

Alimentarea cu energie electrica a constructiilor cuprinse in proiect se va face prin solicitarea racordarii la rețelele electrice publice de transport si distributie a energiei electrice, in conformitate cu reglementarile in vigoare.

Se propune alimentarea construcțiilor din rețeaua de joasă tensiune existenta a localității.

Pentru alimentarea obiectivelor propuse se va construi o linie electrica subterana de 0,4 kV care se va racorda la rețeaua de joasă tensiune existentă. Eventuala amplificare a postului de transformare existent și a liniilor electrice aeriene prin care se va alimenta rețeaua propusă va fi stabilită la o fază de proiectare ulterioară.

De la reseaua de JT propusa se vor alimenta firidele de distributie si contorizare, pentru fiecare parcela in parte, printr-un cablu subteran pozat la min. 0,7 m adancime, dimensionat corespunzator pentru puterea propusa.

Firidele de distributie si contorizare vor contine partea de protectie si masura pentru fiecare constructie in parte.

Toate lucrările se vor realiza de către firme atestate de catre ENEL pentru acest gen de lucrări conform proiectelor elaborate de aceasta.

Soluția de alimentare cu energie electrică va fi stabilită, pentru fiecare etapă, în studiile de soluție pe care le va elabora compania de electricitate pentru alimentarea noilor consumatori.

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

Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiții:

- calitatea terenurilor să permită realizarea obiectivelor;
- front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri cuplate și de minim 16 m pentru clădiri izolate;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- respectarea dimensiunilor minime ale unei parcele – respectiv 300 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:

- Șarpanta construcției va forma un unghi maxim de 45 grade cu planul orizontal;
- Șarpanta construcției care conține mansarda nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 0,60 m.
- Se limitează suprafața utilă a mansardei la maximum 60% din suprafața utilă a nivelului imediat inferior, dacă mansarda este ultimul nivel permis al regimului de înălțime.
- Linia de rupere de pantă între planul vertical al peretelui și cel înclinat al șarpantei, măsurat în toate spațiile mansardei, se regăsește la cel mult 140 cm față de cota de călcare de la nivelul mansardei.
- Se admite un singur nivel sub învelitoarea mansardei.

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, 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), dacă etajul retras este ultimul nivel permis al regimului de înălțime.

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 maxim de înălțime admis este:

Zona 1 – Subzona 1 - Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative și servicii:

- Regim de înălțime maxim $D(S)+P+1E+M(Er)$, în limita a maxim 3 niveluri supraterane;
- H maxim cornișă = 7,50m (+106,46 MN75);
- H maxim coamă = 12,00m (+110,96 MN75).

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 P + 1 P + 1 + M(Er)	H maxim cornișă /atic = 7,50m H maxim coamă /atic = 12,00 m

Anexele gospodărești pot fi doar parter, având înălțimea maximă la cornișă 3,50m și înălțimea maximă la coamă 6,00m.

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

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

Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.

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

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

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

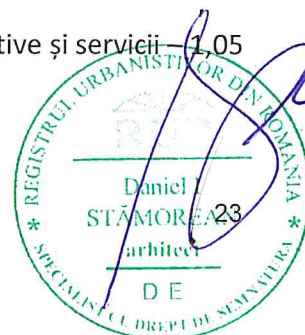
Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectura cu elemente de signalistica, reclame, firme.

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

Procentul de ocupare al terenului este:

- Zona 1 – Subzona 1 - Locuințe individuale cu maxim două unități locative și servicii - 35%
- Coeficientul de utilizare al terenului este de:

- Zona 1 – Subzona 1 - Locuințe individuale cu maxim două unități locative și servicii - 1,05



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

Art. 25 Parcaje

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

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

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

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

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

Art. 26 Spații verzi

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

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații cu plantații înalte și medii. 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.

Spațiul verde va fi de minimum 30% din suprafața fiecărei parcele.

Vor fi plantați minim 1 arbore/arbust la 100mp de teren și minim 1 copac la 5ml în aliniamentul stradal, ținându-se cont de condițiile climatice, zona amplasării și necesitatea vizibilității în trafic, conform art. 35 al RLU PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023.

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

În cadrul fiecărei parcele se vor realiza grădini de ploaie cu rol de infiltrare lentă/bazine de retenție mici pentru acumularea apei de ploaie, ape pluviale convențional curate, ce vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi, iar preaplinul va fi descărcat prin intermediul rețelei de canalizare pluvială propusă după ce vor fi trecute prin decantor – separator de hidrocarburi.

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.

Accesul la lac se va face prin parcela 07 cu destinația spațiu verde, cu respectarea zonei de protecție a Lacului Acumularea Dumbrăvița – 50 m față de cota +98,83 MN/ + 98,50 MB conform avizului ABAB nr. 207 din 27 iunie 2023.

Conform HCJ nr. 115/2008, pentru zonele de locuire se vor asigura spații verzi în procent de minim 5% din suprafața zonei.

Spațiul verde aferent Zonei 1 – Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative și servicii se va asigura în cadrul Subzonei 2 – Spații verzi în procent de 8,59 %.

Art. 27 Împrejmuiuri

Subzona 1 - L – Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative și servicii

La limita de proprietate dinspre stradă, împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 1,80 m de la nivelul trotuarului, iar stâlpi de maxim 2,00m. Este permis un soclu cu înălțimea maximă de 50cm de la cota trotuarului, iar partea superioară a împrejmuirii va fi de timp semi-transparent (transparentă 50%).



Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,00 m înălțime din care soclu va avea înălțimea maximă de 80cm. Vor fi semi-transparente (transparență 50%), în scopul delimitării parcelelor, protecției împotriva intruziunilor, asigurării protecției vizuale.

Se interzice realizarea împrejmuirilor din elemente de beton, prefabricate.

Sunt permise elemente opace în planul împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine, parapeti de zidărie, etc, cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 20% din lățimea parcelei.

Împrejmuirile se vor realiza și se vor autoriza strict pe limita de proprietate.

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.

Subzona 2 - S.V. – Spații verzi

Pentru suprafețele adiacente domeniului public pentru care se propune reglementarea ca spații verzi este interzisă construirea de împrejmuiri în aliniamentul către domeniul public.

IV.2 ZONA 2 - D.S – DOTĂRI, SERVICII PUBLICE, AGREMENT, SPORT

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Delimitare

Zona de dotări, servicii publice, agrement, sport cuprinde parcela numerotată 06.

Art. 1 Zone și subzone funcționale

- D.S - dotări, servicii publice, agrement, sport;

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- este cea de dotări și servicii, agrement și sport, zona fiind compusă din clădiri cu caracter urban.

Art. 3 Funcțiuni complementare

- spații verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje;
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise în zonele aflate în sfera de creștere a localităților

- servicii, comerț;
- alimentație publică cu program de funcționare compatibil cu locuirea; se va reglementa la faza DTAC cu respectarea OMS 119/2014 astfel încât acestea să nu genere disconfort pentru populație prin producerea de zgomot;
- clădiri administrative, sedii societăți comerciale;
- hoteluri, apart-hoteluri, pensiuni, moteluri;
- spații wellness;
- spații pentru piscine închise, deschise și acoperite;
- 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;



- comerț cu amănuntul;
- agenții de turism;
- dotări sportive și de agrement;
- parcaje la sol și subterane;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate, scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitare;
- construcții provizorii de orice natură;
- căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă cu acces public;

Orice construcție se va amplasa în afara zonei de protecție cu interdicție de construire - 50 m față de Lacul Acumularea Dumbrăvița.

Art. 5 Utilizari permise cu conditii

- alte activitati mestesugaresti, societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant;
- panouri publicitare în spațiile verzi sau pe clădiri.

Art. 6 Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

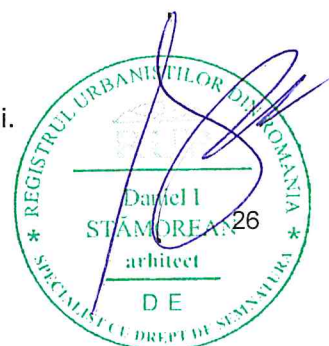
Art. 7 Interdicții definitive de construire

- locuințe de orice tip;
- 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;
- depozitare en-gros;
- depozități materiale refolosibile;
- depozite de deșeuri;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice;
- se interzice amplasarea oricăror obiective în zona de protecție a Lacului Acumularea Dumbrăvița - 50 m față de cota +98,83 MN/+98,50 MB.

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 însoțirea tuturor construcțiilor de pe teren.



Se va evita, pe cât posibil, orientarea Nord a spațiilor administrative, de birouri.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

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 16,00m.

Construcțiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere față de aliniament între 10,00m - 40,00m.

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.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 1552,4 m S față de axa pistei 11 - 29 a Aeroportului Internațional Timișoara Traian Vuia și la 3173,0 m V de pragul 11 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 98,96 m.

Se va respecta înălțimea maximă a construcțiilor de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 113,96 m (98,96 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Este interzisă desfășurarea unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă și utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor. Iluminatul exterior din cadrul lotului nu va prezenta fascicule de lumină orientate în sus.

Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajare se va face în recipiente acoperite. Pentru încălzire se vor utiliza instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

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 între 10,00m - 40,00m față de frontul străzii.



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:

Toate construcțiile se vor amplasa față de spatele parcelei conform zonei de protecție a Lacului Acumularea Dumbrăvița – 50 m față de cota +98,83 MN/ + 98,50 MB.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

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

- minim 10,00 m către parcelele de locuințe;
- către parcela 07 - la minim 4,00 m;
- minim 6,00 m către terenul A239/3.

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

Amplasarea a două sau mai multe construcții pe teren:

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

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16 Accese carosabile

Accesul la zona de dotări, servicii publice, agrement, sport se va face de pe strada Haydn prin completarea girației propuse prin documentațiile de urbanism aprobate anterior.

Parcelele vor avea un singur acces auto (minim 3,5 m, maxim 6 m - dublu sens) și 1 singur acces pietonal. În cazul parcelelor mai mari de 1200 mp se admit maximum 2 accese auto și 2 accese pietonale. În acest caz al doilea acces auto va avea maxim 5,0m.

Art. 17 Accese pietonale

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

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă

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.

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

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Dumbrăvița, rețea existentă în intravilanul localității, pe strada Bach administrată de AQUADUMBRĂVIȚA S.R.L.



Reteaua de alimentare cu apa propusa in PUZ se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm (L~330 m), se va amplasa in zona verde/trotuar pe strazile proiectate in PUZ, astfel incat sa existe cate un bransament pentru fiecare parcela si se va poza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip. Aceasta retea de alimentare cu apa propusa se va extinde de-a lungul drumului propus si strazii Bach se va bransa la reseaua de apa existenta pe strada Bach. Lungimea extinderii propuse va fi de aprox. 230 m. Reteaua de apa propusa se va echipa cu hidranti supraterani de incendiu si la cca 1 m fata de limita de proprietate a fiecarei parcele se va monta cate un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apa consumat.

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al localitatii Dumbravita, administrat de AQUADUMBRAVITA S.R.L. si aflat pe strada Bach.

Conducta de canalizare propusa (L~ 323 m) va fi realizata din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe strazile nou-create si se va poza ingropat. Pe reseaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational. Aceasta canalizare menajera propusa se va extinde de-a lungul drumului propus si a strazii Bach, pe o lungime de aprox. 230 m si se va racorda la reseaua de canalizare menajera de pe strada Bach.

Apele de ploaie de pe drumurile/platforme betonate din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata (L~269 m), trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie V=85mc (ambele propuse spre amplasare ingropat, pe parcela nr. 6). Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi descarcata in canalul de desecare Hcn 235 aflat la limita vestica. Apa pluviala se va descarca in Hcn 235 controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata.

Apele de ploaie cazute in zona verde si pe acoperisuri se vor infiltra in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

În cadrul fiecărei parcele se vor realiza grădini de ploaie cu rol de infiltrare lentă/bazine de retenție mici pentru acumularea apei de ploaie, ape pluviale convențional curate, ce vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi, iar preaplinul va fi descărcat prin intermediul rețelei de canalizare pluvială propusă după ce vor fi trecute prin decantor – separator de hidrocarburi.

Alimentarea cu energie electrica a constructiilor cuprinse in proiect se va face prin solicitarea racordarii la retelele electrice publice de transport si distributie a energiei electrice, in conformitate cu reglementarile in vigoare.

Se propune alimentarea constructiilor din rețeaua de joasă tensiune existenta a localității.

Pentru alimentarea obiectivelor propuse se va construi o linie electrica subterana de 0,4 kV care se va racorda la rețeaua de joasă tensiune existentă. Eventuala amplificare a postului de transformare existent și a liniilor electrice aeriene prin care se va alimenta rețeaua propusă va fi stabilită la o fază de proiectare ulterioară.

De la reseaua de JT propusa se vor alimenta firidele de distributie si contorizare, pentru fiecare parcela in parte, printr-un cablu subteran pozat la min. 0,7 m adancime, dimensionat corespunzator pentru puterea propusa.

Firidele de distributie si contorizare vor contine partea de protectie si masura pentru fiecare constructie in parte.



Toate lucrările se vor realiza de către firme atestate de catre ENEL pentru acest gen de lucrări conform proiectelor elaborate de aceasta.

Soluția de alimentare cu energie electrică va fi stabilită, pentru fiecare etapă, în studiile de soluție pe care le va elabora compania de electricitate pentru alimentarea noilor consumatori.

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.

Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiții:

- calitatea terenurilor să permită realizarea obiectivelor;
- front la stradă de minimum 18m;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- respectarea dimensiunilor minime ale unei parcele – respectiv 1000 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:

- Șarpanta construcției va forma un unghi maxim de 45 grade cu planul orizontal;
- Șarpanta construcției care conține mansarda nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 0,60 m.
- Se limitează suprafața utilă a mansardei la maximum 60% din suprafața utilă a nivelului imediat inferior, dacă mansarda este ultimul nivel permis al regimului de înălțime.
- Linia de rupere de pantă între planul vertical al peretelui și cel înclinat al șarpantei, măsurat în toate spațiile mansardei, se regăsește la cel mult 140 cm față de cota de călcare de la nivelul mansardei.
- Se admite un singur nivel sub învelitoarea mansardei.

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, 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), dacă etajul retras este ultimul nivel permis al regimului de înălțime.

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 maxim de înălțime admis este:

$D(S)+P+2E+M(Er)$

H maxim cornișă = 11,50m (+110,46 MN75);

H maxim coamă = 15,00m (+113,96 MN75).

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 = 6,00m H maxim coamă /atic = 9,00 m
D(S) + P + 1 P + 1 D(S) + P + 1+M(Er) P + 1 + M(Er)	H maxim cornișă /atic = 8,00m H maxim coamă /atic = 12,00 m
D(S) + P + 2 P + 2 D(S) + P + 2+M(Er) P + 2 + M(Er)	H maxim cornișă /atic = 11,50m H maxim coamă /atic = 15,00 m

Anexele gospodărești pot fi doar parter, având înălțimea maximă la cornișă 3,50m și înălțimea maximă la coamă 6,00m.

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

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

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



Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 45% și coeficientul de utilizare a terenului de 2,00.

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

Art. 25 Parcaje

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

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.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Art. 26 Spații verzi

Se vor realiza spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor propuse. Se vor planta copaci în spațiul verde de aliniament de-a lungul străzilor.

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

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații cu plantații înalte și medii. 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.

Vor fi plantați minim 1 arbore/arbust la 100mp de teren și minim 1 copac la 5ml în aliniamentul stradal, ținându-se cont de condițiile climatice, zona amplasării și necesitatea vizibilității în trafic, conform art. 35 al RLU PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023.

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

În cadrul fiecărei parcele se vor realiza grădini de ploaie cu rol de infiltrare lentă/bazine de retenție mici pentru acumularea apei de ploaie, ape pluviale convențional curate, ce vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi, iar preaplina va fi descărcat prin intermediul rețelei de canalizare pluvială propusă după ce vor fi trecute prin decantor – separator de hidrocarburi.

În cadrul parcelei cu funcțiunea de dotări, servicii publice, agrement, sport se vor asigura zone verzi în suprafață de minim 30% din suprafața parcelei.

Se interzice amplasarea oricăror obiective în zona de protecție de 50 m față de Acumularea Dumbrăvița.

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.

Terenul se suprapune 16m peste zona inundabilă (20 m față de cota +98.83 MN / + 98.50 MB) însă pe teren nu există nicio cotă de nivel sub +98.83 MN / + 98.50 MB.

Art. 27 Împrejmuiri

La limita de proprietate dinspre stradă nu se vor realiza împrejmuiri, spațiul privat dintre limita de proprietate dinspre stradă și clădire participând astfel, cel puțin vizual, la crearea spațiului public.



Împrejmirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,00 m înălțime din care soclu va avea înălțimea maximă de 80cm. Vor fi semi-transparente (transparență 50%), în scopul delimitării parcelelor, protecției împotriva intruziunilor, asigurării protecției vizuale.

Se interzice realizarea împrejmirilor din elemente de beton, prefabricate.

Împrejmirile se vor realiza și se vor autoriza strict pe limita de proprietate, cu excepția zonei de protecție față de Lacul Acumularea Dumbrăvița unde se interzice amplasarea împrejmirilor în limita a 50 m față de cota +98,83 MN/ + 98,50 MB.

Spre lacul Acumularea Dumbrăvița, în afara zonei de protecție cu interdicție de construire, împrejmirile vor avea înălțime maximă de 1,00 m. Soclul va avea înălțime maximă de 40 cm de la cota terenului, iar partea superioară a împrejmirii va fi de tip semi-transparent (transparență 80%).

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 împrejmirii cu gard viu.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform PUG Comuna Dumbrăvița, publicat pe site-ul Primăriei Dumbrăvița în august 2023 și aprobat prin HCL nr. 140 din 25.10.2023, pe terenul studiat se prevăd următoarele destinații: *Zone pentru instituții publice, servicii și dotări de interes public, Zone pentru instituții publice, servicii și dotări de interes public-Subzona Agreement și sport și Zone spații plantate, agreement sport.*

Terenul studiat face parte din UTR-ul:

VA 5B_2 (WA MOZART) caracterizat prin suprafețe verzi și cursuri de apă care se constituie în coridoare interconectate, cu rol multiplu de asigurare a serviciilor ecosistemice în relație cu principalele elemente naturale relevante la nivel metropolitan: Pădurea Verde, Acumularea Dumbrăvița și cursul râului Behela, pârâul Beregsău și canalul HCN 91. Ca regulă generală la nivelul UTR-ului se va păstra o zonă neconstruibilă de 15 m pe fiecare mal al cursului de apă.

Astfel proiectul de față creează un nod de servicii ce va pune în valoare lacul Acumularea Dumbrăvița păstrând față de acesta o retragere de 50m constând într-o zonă amplă verde.

VI. DISPOZITII FINALE

Prezentul regulament, parte integrantă a proiectului „ELABORARE PUZ – LOCUIRE ȘI SERVICII AFERENTE; DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE; AGREMENT ȘI SPORT, PARCELELE CF NR. 404360 ȘI 411124, Intravilan DUMBRĂVIȚA, jud. Timiș”, intră în vigoare odată cu aprobarea sa potrivit legii.

Întocmit,

arh. Mihaela Boldor



Șef proiect,
specialist RUR, arh. Daniel Stămorean

