

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## I. Dispoziții Generale

### 1. Rol R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază, sub forma unor norme tehnice și juridice, modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor situate pe un anumit perimetru al unei zone studiate.

Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) „Dezvoltare zona locuințe și funcțiuni complementare” parcelele cu:

nr. Cad: 406751, 410677, 410791, 411523,

Suprafața totală a celor 4 terenuri = 146 000.00 mp

Localizate în loc. **Dumbrăvița** județul **Timiș** și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

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 Regulamentul Local de Urbanism impus prin PUG) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

### 2. Baza legală a elaborării

Legislație:

R.G.U aprobat prin H.G. 525/1996

Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism- indicativ: GM 007-2000

Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal- indicativ: GM 010-2000

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată

H.C.J.T 115/2008 Hotărârea privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din Jud. Timiș

O.M.S. 119/2014,

H.C.J. 84/2004

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată.

Ordinul nr. 233/26.02.2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și actualizare a

documentațiilor de urbanism.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

actualizat.

Hotărârea de guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de

urbanism, republicată.

Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General – indicativ GP038/99 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 13/N/10.03.1999.

Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – indicativ GM-009-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000.

Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ G.M – 007-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;

HG nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România.

Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

Hotărârea C.J.Timiș nr. 115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș. Codul civil.

Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicată.

Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, republicată.

Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată.

Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

OUG nr.195/2005 privind protecția mediului, actualizată.

Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată.

Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

Legea nr. 114/1996, privind locuințele, republicată.

Alte acte normative conexe

#### Lista studiilor de fundamentare

Pentru întocmirea acestei documentații s-au consultat:

Plan Urbanistic Zonal cu caracter Director - Dumbrăvița;

Plan Urbanistic General – Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/25.10.2023;

PUZ-uri elaborate in zona pentru:

PUZ aprobat Prin HCL 65/14.05.2008

PUZ aprobat Prin HCL 63/2005

PUZ aprobat Prin HCL 94/18.10.2005

PUZ aprobat Prin HCL 23/18.08.2003

PUZ aprobat Prin HCL 80/15.09.2005

### 3. Domeniu de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism anexat la P.U.Z. si R.L.U. aferent pentru ansamblu de clădiri rezidențiale ( zona de locuire cu funcțiuni complementare de comerț si servicii )"- in baza CU nr.100/16.02.2024, al CU nr.201/22.02.2019, al CU nr.139/16.02.2021 cu preluarea avizelor în perioada de valabilitate emise conf. CU nr.201/22.02.2019 și Avizului de Oportunitate 30206/16.04.2019, parcelele cu:

C.F. nr. 406751(3156) 5ha (S=50 000),

C.F. nr.410677(3125) 3ha (S=30 000mp),

C.F. nr.410791(3447) 2ha (S=20 000 mp),

C.F. nr.411523(2067) 4.6ha (S=46 000mp)

**cu suprafața totală de = 146 000.00 mp adică 14.60ha** situat în loc. Dumbrăvița, jud. Timiș, se va aproba prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei Dumbrăvița, pe baza

avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

II. **Reguli de baza Privind modul de ocupare al terenurilor, Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

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

• *Reguli cu privire la Terenuri agricole din intravilan*

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

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

• *Reguli cu privire la Zone cu valoare peisagistică*

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.

• *Reguli cu privire la Resursele de apă și platforme meteorologice*

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

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

• *Expunerea la riscuri naturale*

Unitățile care adăpostesc funcțiuni servicii, rezidențiale sau de altă natură nu se pot amplasa pe terenuri pe care nu au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

• *Expunerea la riscuri Tehnologice*

Unitățile care adăpostesc funcțiuni servicii, rezidențiale sau de altă natură nu se pot amplasa în zone expuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, LEA 110 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare, imediată vecinătate a zonei de aterizare/decolare, etc.).

• *Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice*

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, sunt interzise prin prezentul regulament.

- *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 considerente ca prioritare, fără ca enumerarea sa fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. 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.
- *Asigurarea echipării edilitare*

Se va asigura prin extinderea rețelelor existente pe terenuri aflate în domeniul public.

- Alimentarea cu Apa

Asigurare necesarului de apă pentru zona studiată se va realiza prin branșament la sistemul centralizat de alimentare cu apă a localității Dumbrăvița, operator AQUA Dumbrăvița SRL. Reaua de alimentare propusă se va extinde de pe strada Bulevardul Ghiocilor până la parcelele studiate.

Extinderea rețelei de alimentare cu apă până în punctul de branșament la sistemul centralizat al localității Dumbrăvița va fi realizat prin grija beneficiarilor lucrărilor de investiții dezvoltatorilor conf. Plan de Acțiune.

Branșamentele se vor realiza de beneficiarul fiecărei parcele în parte.

- Canalizare

Apele uzate menajere vor fi colectate prin rețeaua de canalizare propusă în prezentul plan urbanistic zonal și evacuate în sistemul centralizat de canalizare menajeră al localității Dumbrăvița, operator AQUA DUMBRĂVIȚA SRL. Această rețea de canalizare menajera propusă se va extinde de pe strada Bulevardul Ghiocilor până la parcela studiată.

Branșamentele se vor realiza de beneficiarul fiecărei parcele în parte.

Canalizarea propusă pentru PUZ-ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

Extinderea rețelei de canalizare menajera până în punctul de racord la sistemul centralizat al localității Dumbrăvița va fi realizată prin grija titularilor și beneficiarilor lucrărilor de investiții dezvoltatorilor conf. Plan de Acțiune.

Apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri, din interiorul parcelelor, vor fi colectate separat într-un bazin de retenție cu un volum de 3 m<sup>3</sup>, amplasat pe fiecare parcelă, și vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute pe fiecare parcelă. Apele pluviale de pe platformele betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor - separator de hidrocarburi și dirijate spre bazinele de retenție. Se propune amplasarea a 2 bazine de retenție, având capacitatea de 215 m<sup>3</sup> fiecare. Din aceste bazine, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi, neavând posibilitatea deversării apelor pluviale în canale de desecare (conform cu Aviz nr. 479 din 25.09.2020 emis de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare - Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Timiș - conform căruia



apele pluviale nu vor fi deversate in canalele ANIF) , iar surplusul este propus a fi descărcat controlat în rigola stradala la 15 minute după oprirea ploii.

Având in vedere ca in proximitatea celor doua bazine de retenție de 215 m3 fiecare, este lacul de acumulare Dumbrăvița, se poate lua in calcul si varianta deversării pluvialului prin pompare in lac, dar numai in baza acceptului Administrației Bazinale de Apa Banat, accept care va fi corelat cu legislația incidenta in vigoare la momentul finalizării investiției.

- Alimentarea cu gaze naturale

Conform proiectelor specifice acestei specialități!

- Alimentarea cu energie electrica

Conform proiectelor specifice acestei specialități!

- Telecomunicații

Conform proiectelor specifice acestei specialități!

- *Asigurarea compatibilității funcțiilor*

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

Situația existentă în zonă nu afectează cadrul natural.

Terenul studiat nu este expus riscurilor naturale, daca nu se depășesc limitele de inundabilitate. Stabilitatea terenului este asigurată, conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apa potabilii, canalizare menajeră, energie electrica, telecomunicații și gaze naturale. Apele pluviale pot fi dirijate către un bazin colector de unde, prin pompare, să se asigure stropitul zonelor verzi propuse.

In zonă nu există valori de patrimoniu construit ce necesită protecție și nici potențial balnear.

- *Procentul de ocupare a terenului*

Autorizare construcțiilor va fi permisă cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită de prezentul regulament local de urbanism in pagina 11 art.15, in pagina 18 0 si la in pagina 23 art.11

## **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

### **a. Reguli de orientarea față de punctele cardinale**

Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, evitând orientarea exclusiv nord.

Orientare construcțiilor se face în conformitate cu normele sanitare si tehnice în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- Asigurarea însoririi și iluminatul ei natural
- Asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise
- Asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii (lăcașe de cult , terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate, locuințe )

Igiena și confortul urban se realizează prin :

- Respectarea normelor de însorire , iluminat natural, vizibilitate și ventilație
- Amplasarea corectă a construcțiilor unele în raport cu altele pentru a nu se umbri reciproc și pentru a permite vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperii.
- Orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale

Amplasarea construcțiilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit conform OMS 119/2014.

#### **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum direct sau prin servitute având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

#### **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza conform planului de acțiune și va fi permisă numai în cazul existenței posibilităților de racord la rețelele existente de apă potabilă, canalizare, gaze naturale și energie electrică.

##### - Alimentarea cu Apa

Asigurarea necesarului de apă pentru zona studiată se va realiza prin bransament la sistemul centralizat de alimentare cu apă a localității Dumbrăvița, operator AQUA Dumbrăvița SRL. Reaua de alimentare propusă se va extinde de pe strada Bulevardul Ghiocelilor până la parcelele studiate.

Extinderea rețelei de alimentare cu apă până în punctul de bransament la sistemul centralizat al localității Dumbrăvița va fi realizat prin grija beneficiarilor lucrărilor de investiții dezvoltatorilor conf. Plan de Acțiune.

Bransamentele se vor realiza de beneficiarul fiecărei parcele în parte.

##### - Canalizare

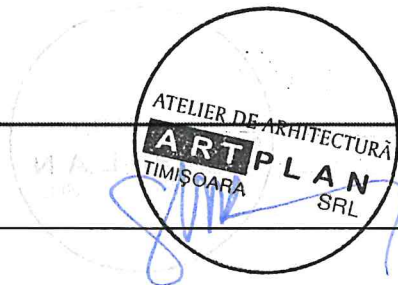
Apele uzate menajere vor fi colectate prin rețeaua de canalizare propusă în prezentul plan urbanistic zonal și evacuate în sistemul centralizat de canalizare menajeră al localității Dumbrăvița, operator AQUA DUMBRĂVIȚA SRL. Această rețea de canalizare menajera propusă se va extinde de pe strada Bulevardul Ghiocelilor până la parcela studiată.

Canalizarea propusă pentru PUZ-ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

Extinderea rețelei de canalizare menajera până în punctul de racord la sistemul centralizat al localității Dumbrăvița va fi realizată prin grija titularilor și beneficiarilor lucrărilor de investiție dezvoltatorilor conf. Plan de Acțiune.

Bransamentele se vor realiza de beneficiarul fiecărei parcele în parte.

Apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri, din interiorul parcelelor, vor fi colectate separat într-un bazin de retenție cu un volum de 3 m<sup>3</sup>, amplasat pe fiecare parcelă, și vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute pe fiecare parcelă. Apele pluviale de pe platformele betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor - separator de hidrocarburi și dirijate spre bazinele de retenție. Se propune amplasarea a 2 bazine de retenție, având capacitatea de 215 m<sup>3</sup> fiecare. Din aceste bazine, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi, neavând posibilitatea deversării apelor pluviale în canale de desecare (conform cu Aviz nr. 479 din 25.09.2020 emis de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare - Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Timiș - conform căruia apele pluviale nu vor fi deversate în canalele ANIF), iar surplusul este propus să fie descărcat controlat în rigola stradală la 15 minute după oprirea ploii.



Având în vedere că în proximitatea celor două bazine de retenție de 215 m<sup>3</sup> fiecare, este lacul de acumulare Dumbrăvița, se poate lua în calcul și varianta deversării pluvialului prin pompare în lac, dar numai în baza acceptului Administrației Bazinale de Apa Banat, accept care va fi corelat cu legislația incidentă în vigoare la momentul finalizării investiției.

- Alimentarea cu gaze naturale

Conform proiectelor specifice acestei specialități!

- Alimentarea cu energie electrică

Conform proiectelor specifice acestei specialități!

- Telecomunicații

Conform proiectelor specifice acestei specialități!

### **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

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

- a) Lățimea parcelă  $\geq 16$  m locuință izolată;
- b) 12 m locuințe cuplate și izolate.
- c) Suprafața parcelei:  $\geq 600$  mp locuinței izolate;
- d) 300 mp locuințe cuplate și izolate;
- e) Înălțimea construcției: cornișă  $\leq 7.50$  m; coamă  $\leq 11,00$  m.
- f) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

### **10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

#### • Parcaje

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Fiecare parcelă de locuințe individuale va conține obligatoriu garaj și/sau loc de parcare/ap pentru minim 2 autovehicule.

În cazul garajelor subterane, panta de acces va începe după limita proprietății.

Intrările și ieșirile de 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.

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

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul fiecărei parcele.

Locurile de parcare se vor amplasa la o distanță de minim 5.00 m față de ferestrele încăperilor de locuit conform OMS 119/2014.

Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje.

#### • Spații verzi

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

Amenajarea spațiilor publice, construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii nr.50/1991 republicată.

Arborii existenți vor fi păstrați pe cât posibil. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente.

Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile, la fiecare 5m liniari de aliniament un arbore. Plantațiile de protecție ce se vor amenaja de-a lungul căilor publice, vor fi dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți și de caracterul zonei înconjurătoare.

Se vor asigura spații verzi conf. PUG Dumbrăvița de min. 30% din suprafața parcelei de locuințe unifamiliale și min. 15% - 20% în cadrul zonei de instituții, dotări și servicii.

- *Împrejmuiri*

La aliniamentul străzilor până la frontul casei în interior se vor realiza împrejmuiri transparente.

Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80 m cu soclu plin cu înălțimea cuprinsă între 0,10 - 0,60 m și vor putea fi dublate de gard viu.

Pentru delimitarea parcelelor aferente clădirilor față de limitele de proprietate aferente altor clădiri se pot realiza împrejmuiri opace, din zidărie sau lemn cu înălțime de maximum 2,00m.

Împrejmuirile vor trebui să participe la crearea unui ambient exterior plăcut, organizat, care să se înscrie în stilul arhitectural al zonei, atât prin alegerea materialelor de construcție și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției.

Împrejmuirea va respecta prevederile PUG Dumbrăvița și se va supune acestora.

Împrejmuirile laterale și cele posterioare se vor realiza strict pe limita de proprietate.

### III. Utilizarea Funcțională

#### 11. Unități și subunități funcționale

UTR - ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE SUBZONĂ LOCUINȚE UNIFAMILIALE (conform precizărilor din CU nr. 100/16.02.2024)

LU- Subzona Zona Locuințe Unifamiliale

LS- Subzona Locuințe unifamiliale, dotări și servicii

IS- Subzona Instituții, servicii și comerț

AS- Subzona Agreement și sport

Cr - Subzona Circulații

Te - Subzona tehnico edilitara

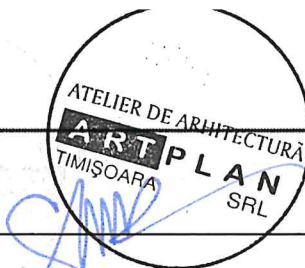
### IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

**Pe terenului studiat în suprafața de 146000,00mp (14.6ha), s-au delimitat următoarele zone funcționale:**

#### 12. LU- locuințe unifamiliale

##### art.1. Utilizări admise

- maxim 2 apartamente;
- echipamente specifice zonei rezidențiale;
- garaje;
- împrejmuiri;
- plantații;
- amenajări exterioare;



- parcaje la sol;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – scuaruri;

**art.2. Utilizări admise cu condiționări**

- se admit și alte funcțiuni cum ar fi servicii liber profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 50% și ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție, să nu afecteze vecini (în anumite situații dacă este necesar se va impune acordul vecinilor).
- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul

**art.3. Utilizări interzise**

- Se interzice construcțiile care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.
- Se interzice activitățile poluante și care prezintă risc tehnologic.
- Se interzice orice alte funcțiuni care nu sunt cuprinse la art.1 și art.2.

**art.4. Caracteristici ale parcelelor (forme, suprafețe, dimensiuni)**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții:  
locuințe izolate – front minim 16m, suprafață minimă 600mp;  
locuințe cuplate/înșiruite – front minim 12m, suprafață minimă 300mp.

**art.5. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- conform planșa 03 Reglementari urbanistice- Zonificare

- retragerea construcțiilor față de aliniament va fi de 6.00m; nu se vor permite calcane vizibile dinspre stradă
- Se impune respectarea RLU PUG Dumbrăvița cu prevederile și indicațiile acestuia.

**art.6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- conform planșa 03 Reglementari urbanistice- Zonificare

- Clădirile construite în regim cuplat se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- Clădirile construite în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 10.0 metri, pentru construcția principală.
- respectarea RLU PUG Dumbrăvița cu prevederile și indicațiile acestuia.

**art.7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- distanța între clădiri va fi egală înălțimea clădirii celei mai înalte.

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.;

**art.8. Circulații și accese**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică sau privată, direct sau prin servitute.
- Pentru un singur acces auto se va asigura min. 3.5m și pentru două se va asigura maxim 6m.
- La două unități locative pe aceeași parcelă, accesul auto poate fi comun, sau se vor realiza două accesuri, amplasate adiacent limitelor laterale ale parcelei, cuplându-se cu accesurile auto ale parcelelor vecine.
- Este permisă realizarea a două accese auto, dar se impune cuplarea acestora pe limitele laterale ale parcelelor; de asemenea se impune respectarea RLU aferent PUG Dumbrăvița cu prevederile și indicațiile acestuia, lățimea acceselor în cazul acesta poate varia între 3.5m min. și 6m max.
- Poziționarea exactă a accesului se va face la faza DTAC.

**art.9. Staționare autovehiculelor**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se vor asigura minim 2 locuri de parcare per apartament

**art.10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

Înălțimea maximă a clădirilor va fi :

- **S/D+P+1E+M/Er – 11 metri** la coama pentru construcții de tip locuințe. Cota maximă a construcțiilor reglementată de Avizului AACR nr. 15751/21.06.2023 este de 11,00m, cota absolută de  $H_{max.}=115.10mMN$ .<sup>1</sup>

**art.11. Aspectul exterior al clădirilor**

- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană.
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare;
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuire.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele

<sup>1</sup> **\*\*Cotele absolute sunt raportate la Sistemul de coordonate Stereo70.**

de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;

- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Sunt acceptate non-culori de fond sau pentru accent (alb, nuanțe de gri). Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente.
- Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante cuprinse între 20° - 45° sau învelitori tip terasă circulabilă, verde sau necirculabilă;
- Materialele pentru învelitoarea șarpantelor vor fi din țiglă ceramică; se acceptă și învelitori din tablă profilată sau fâltuită;
- Nu se accepta învelitori cu un grad mare de reflexie a lumini;
- Mansarda (a se vedea anexa 1, a prezentei documentații) a se respecta prevederile și indicațiile impuse prin PUG Dumbrăvița.
- Nivel retras (a se vedea anexa 1, a prezentei documentații) a se respecta prevederile și indicațiile impuse prin PUG Dumbrăvița.

#### **art.12. Condiții de echipare edilitară**

- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

se ț

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

#### **art.13. Spații libere și spații plantate**

- Este obligatorie plantarea minim a unui arbore de dimensiuni medii (cu dimensiunea coronamentului cuprins între 3 și 5m) pentru fiecare 100mp de teren liber.
- Se va asigura un procent de min. 30%, din suprafața parcelei, ca fiind spații verzi libere și/sau plantate.
- Se va asigura un minim de 60% spațiu verde pentru zona dintre aliniament și fațada dinspre strada acolo unde construcțiile sunt retrase de la aliniament și aceasta suprafață va fi prevăzută cu vegetație înaltă și medie.

#### **art.14. Împrejmuiri**

Împrejmuirile vor respecta PUG Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/25.10.2023.

Împrejmuirile laterale și posterioare se vor poziționa pe limita de proprietate și pot fi realizate fără acord.

#### **art.15. Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T.**

POT maxim = 35%

#### **art.16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului C.U.T**

CUT maxim = 1,050

**art.17. Lucrări de unificare și parcelare**

Se permite unificarea sau împărțirea parcelelor:

- cu respectarea raportului adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei,
- cu respectarea indicatorilor și prevederilor prezentului regulament și de asemenea prevederile PUG Dumbrăvița.

Parcelarea terenurilor se admite doar în situația în care se respectă dimensiunile minime din prezentul PUG și RLU, precum și din RGU și se asigură accesul la acestea dintr-un drum public sau privat precum și dintr-o piață publică. În funcție de posibilitățile financiare ale proprietarilor de teren în curs de parcelare

**13. LS- locuințe unifamiliale, dotări și servicii****art.1. Utilizări admise**

- Maxim 2 apartamente;
- Servicii la parter.
- Servicii liber profesionale
- Dotări necesare locuirii
- Mici activități manufacturiere
- Cabinete medicale
- echipamente specifice zonei rezidențiale;
- garaje;
- împrejuriri;
- plantații;
- amenajări exterioare;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – scuaruri;

**art.2. Utilizări admise cu condiționări**

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

**art.3. Utilizări interzise**

- Se interzice construcțiile care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.
- Se interzice activitățile poluante și care prezintă risc tehnologic.
- Se interzice orice alte funcțiuni care nu sunt cuprinse la art.1 și art.2.

**art.4. Caracteristici ale parcelelor (forme, suprafețe, dimensiuni)**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții:  
locuințe izolate – front minim 16m, suprafață minimă 600mp;  
locuințe cuplate/înșiruite – front minim 12m, suprafață minimă 300mp.

**art.5. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- conform planșa 03 Reglementari urbanistice- Zonificare
- retragerea construcțiilor față de aliniament va fi de 6m; nu se vor permite calcane vizibile dinspre stradă

- respectarea RLU PUG Dumbrăvița cu prevederile si indicațiile acestuia.
- art.6. Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**
  - conform planșa 03 Reglementari urbanistice- Zonificare
  - Clădirile construite în regim cuplat se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
  - Clădirile construite în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
  - Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 10.0 metri, pentru construcția principala.
  - respectarea RLU PUG Dumbrăvița cu prevederile si indicațiile acestuia
- art.7. Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**
  - distanța între clădiri va fi egală înălțimea clădirii celei mai înalte.
  - distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
  - în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.;
- art.8. Circulații si accese**
  - Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică sau privată, direct sau prin servitute.
  - Pentru un singur acces auto se va asigura min. 3.5m si pentru doua se va asigura maxim 6m.
  - La două unități locative pe aceeași parcelă, accesul auto poate fi comun, sau se vor realiza două accesuri, amplasate adiacent limitelor laterale ale parcelei, cuplându-se cu accesurile auto ale parcelelor vecine.
  - Este permisă realizarea a doua accese auto dar se impune cuplarea acestora pe limitele laterale ale parcelelor; de asemenea se impune respectarea RLU aferent PUG Dumbrăvița cu prevederile si indicațiile acestuia; lățimea acceselor în cazul acesta poate varia între 3.5m min. si 6m max.
  - Poziționarea exacta a accesului se va face la faza DTAC.?
- art.9. Staționare autovehiculelor**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se vor asigura minim 2 locuri de parcare per apartament
- art.10. Înălțimea maxima admisa a clădirilor**

Înălțimea maximă a clădirilor va fi :

  - **S/D+P+1E+M/Er – 11 metri** la coama pentru construcții de tip locuințe.

Cota maxima a construcțiilor reglementata de Avizului AACR nr.

15751/21.06.2023 este de 11,00m, cota absoluta de  $H_{max.}=115.10mMN.$ <sup>2</sup>

#### art.11. Aspectul exterior al clădirilor

- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporana.
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradicție cu aspectul general al zonei si depreciază valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa;
- Construcțiile trebuie sa se apropie prin volumetrie si proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare;
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuire.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate in volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute in așa fel încât sa nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.
- Fațadele laterale si posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Sunt acceptate non-culori de fond sau pentru accent (alb, nuanțe de gri). Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente.
- Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante cuprinse între  $20^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  sau învelitori tip terasa circulabila, verde sau necirculabila;
- Materialele pentru învelitoarea șarpantelor vor fi din țiglă ceramică; se acceptă și învelitori din tablă profilată sau fălțuită;
- Nu se accepta învelitori cu un grad mare de reflexie a lumini;
- Mansarda (a se vedea anexa 1, a prezentei documentații) a se respecta prevederile si indicațiile impuse prin PUG Dumbrăvița.
- Nivel retras (a se vedea anexa 1, a prezentei documentații) a se respecta prevederile si indicațiile impuse prin PUG Dumbrăvița.
- Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca si la construcția principală.

#### art.12. Condiții de echipare edilitara

- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

<sup>2</sup> \*\*Cotele absolute sunt raportate la Sistemul de coordonate Stereo70.

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

**art.13. Spații libere și spații plantate**

- Este obligatorie plantarea minim a unui arbore de dimensiuni medii (cu dimensiunea coronamentului cuprins între 3 și 5m) pentru fiecare 100mp de teren liber.
- Se va asigura un procent de min. 30%, din suprafața parcelei, ca fiind spații verzi libere și/sau plantate.
- Se va asigura un minim de 60% spațiu verde pentru zona dintre aliniament și fațada dinspre strada acolo unde construcțiile sunt retrase de la aliniament și aceasta suprafață va fi prevăzută cu vegetație înaltă și medie.

**art.14. Împrejmuiri**

Împrejmuirile vor respecta PUG Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/25.10.2023.

Împrejmuirile laterale și posterioare se vor poziționa pe limita de proprietate și pot fi realizate fără acord.

**art.15. Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T.**

POT maxim = 35%

**art.16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului C.U.T**

CUT maxim = 1,050

**art.17. Lucrări de unificare și parcelare**

Se permite unificarea sau împărțirea parcelelor:

- cu respectarea raportului adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei,
  - cu respectarea indicatorilor și prevederilor prezentului regulament
- Parcelarea terenurilor se admite doar în situația în care se respectă dimensiunile minime din prezentul PUG și RLU, precum și din RGU și se asigură accesul la acestea dintr-un drum public sau privat precum și dintr-o piață publică. În funcție de posibilitățile financiare ale proprietarilor de teren în curs de parcelare

**14. IS- Instituții servicii și comerț****art.1. Utilizări admise**

- Instituții și servicii publice sau de interes public;
- funcțiuni administrative,
- funcțiuni de cultură funcțiuni de învățământ și cercetare,
- funcțiuni de sănătate și asistență socială,
- funcțiuni de cult.
- parcaje la sol
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- conversia locuințelor de serviciu în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit (de exemplu: creșă, grădiniță, after-school, sedii de firmă, funcțiuni pentru ocrotirea sănătății, etc);
- clădirii cu funcțiunea de servicii bancare, comerciale, birouri

- servicii sociale, colective și personale;
- comerț alimentar tip restaurant/ bistro/ bar/ cofetărie/ cafenea cu terase
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

**art.2. Utilizări admise cu condiționări**

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul
- locuințe de serviciu cu condiția ca procentul să nu depășească 50% din totalul zonei și nu mai mult de o unitate pe parcelă acolo unde parcela permite realizarea mai multor unități locative;

**art.3. Utilizări interzise**

- Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.
- Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- Se interzice orice alte funcțiuni care nu sunt cuprinse la art.1 și art.2.

**art.4. Caracteristici ale parcelelor (forme, suprafețe, dimensiuni)**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții:

- front minim 18m
- suprafață minimă 1000mp

**art.5. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- conform planșa 03 Reglementari urbanistice- Zonificare

- se va construi retras față de aliniament cu 6 m.
- respectarea RLU PUG Dumbrăvița cu prevederile și indicațiile acestuia

**art.6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- conform planșa 03 Reglementari urbanistice- Zonificare

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, sau/și nu mai puțin de 3m.
- Pentru parcelele de colț se va respecta o retragere față de limita posterioară și cea laterală cu 6 m, preferabil 10 m în situația în care limita față de care se aplică retragerea este limita laterală a unei parcele reglementată ca locuire unifamilială.
- Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 10.00 metri.

- Se va respecta indicațiile și prevederile PUG Dumbrăvița
- respectarea RLU PUG Dumbrăvița cu prevederile și indicațiile acestuia

**art.7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătatea înălțimii clădirii celei mai înalte;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.;
- Se va respecta indicațiile și prevederile PUG Dumbrăvița

**art.8. Circulații și accese**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică sau privată direct sau prin servitute.
- Pentru un singur acces auto se va asigura min. 3.5m și pentru două se va asigura maxim 6m.
- Pentru parcelele mai mari de 1200 de mp se pot prevedea maxim 2 accesuri auto care vor fi cuplate între ele.
- Accesul auto va fi realizat cu respectarea prevederilor PUG Dumbrăvița.
- Poziționarea exactă a accesului se va face la faza DTAC.

**art.9. Staționare autovehiculelor**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.  
Numărul de locuri de parcare se va stabili la faza DTAC având în vedere funcțiunea clădirii respectând prevederile legilor naționale în speță și cele ale PUG Dumbrăvița.

**art.10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

Înălțimea maximă a clădirilor va fi :

- **S/D+P+1E+M/Er - 11metri** la coama.  
Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită sau un etaj retras;  
Cota maximă a construcțiilor reglementată de Avizului AACR nr. 15751/21.06.2023 este de 11,00m, cota absolută de  $H_{max.}=115.10mMN$ .<sup>3</sup>

**art.11. Aspectul exterior al clădirilor**

- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană.
- Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare;
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuire.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

<sup>3</sup> \*\*Cotele absolute sunt raportate la Sistemul de coordonate Stereo70.

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Sunt acceptate non-culori de fond sau pentru accent (alb, nuanțe de gri). Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente.
- Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante cuprinse între  $20^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  sau învelitori tip terasă circulabilă, verde sau necirculabilă;
- Materialele pentru învelitoarea șarpantelor vor fi din țiglă ceramică; se acceptă și învelitori din tablă profilată sau fâltuită;
- Mansarda (a se vedea anexa 1, a prezentei documentații) a se respecta prevederile și indicațiile impuse prin PUG Dumbrăvița.
- Nivel retras (a se vedea anexa 1, a prezentei documentații) a se respecta prevederile și indicațiile impuse prin PUG Dumbrăvița.
- Nu se acceptă învelitori cu un grad mare de reflexie a lumini;

**art.12. Condiții de echipare edilitara**

- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

**art.13. Spații libere și spații plantate**

- Este obligatorie plantarea minim a unui arbore de dimensiuni medii (cu dimensiunea coronamentului cuprins între 3 și 5m) pentru fiecare 100mp de teren liber.
- Se va asigura un procent de min 30%, din suprafața parcelei, ca fiind spații verzi libere și/sau plantate.

**art.14. Împrejmuiri**

Împrejmuirile vor respecta PUG Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/25.10.2023.

Împrejmuirile laterale și posterioare se vor poziționa strict pe limita de proprietate.

Este interzisă amplasarea împrejmuirilor pe aliniament.

**art.15. Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T.**

POT maxim = 50%;

**art.16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului C.U.T**

CUT maxim = 1,50;

**art.17. Lucrări de unificare și parcelare**

Se permite unificarea parcelelor cu respectarea raportului adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Parcelarea terenurilor se admite doar în situația în care se respectă dimensiunile minime din prezentul PUG și RLU, precum și din RGU și se asigură accesul la acestea dintr-un drum public sau privat precum și dintr-o piață publică. În funcție de posibilitățile financiare ale proprietarilor de teren în curs de parcelare

**art.18. Alte precizări**

pentru funcțiunea locuințe de serviciu, se va respecta o suprafață de min. 300mp teren aferente unei unități locative;

**15. AS- Acord de servicii si sport****art.1. Utilizări admise**

- Locuri de joaca
- Amenajări pentru activități sportive
- Terenuri de sport acoperite
- comerț alimentar tip restaurant/ bistro/ bar/ cofetărie/ cafenea cu terase
- construcții si instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

**art.2. Utilizări admise cu condiționări**

- se admit funcțiuni de comerț servicii de susținere a funcției de baza-agreement pentru public si privat, cu următoarele condiții: sa se adreseze preponderent utilizatorilor zonei, profilul si anvergura activităților sa fie in concordanța cu nevoile generate de utilizările de baza (admise);
- activități complementare, pe lângă una din cele cuprinse in categoria agreementului pentru public, care nu produc poluare fonica, chimica, olfactiva sau vizuala.

**art.3. Utilizări interzise**

- Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.
- Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- Se interzice orice alte funcțiuni care nu sunt cuprinse la art.1 si art.2.

**art.4. Caracteristici ale parcelelor (forme, suprafețe, dimensiuni)**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții:

- front minim 18m,
- suprafață minima 1000mp;

**art.5. Amplasarea clădirilor fata de aliniament**

- conform planșa 03 Reglementari urbanistice-Zonificare

- Retragerea față de aliniament a construcțiilor va fi de 10m

**art.6. Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

- conform planșa 03 Reglementari urbanistice

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3m;
  - Pentru parcelele de colț se va respecta o retragere față de limita posterioară și cea laterală cu 6 m, preferabil 10 m în situația în care limita față de care se aplică retragerea este limita laterală a unei parcele reglementată ca locuire unifamilială.
  - Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 10.00 metri.
  - Se va respecta indicațiile si prevederile PUG Dumbrăvița
- art.7. Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**
- distanța între clădiri va fi egală cu jumătatea înălțimii clădirii celei mai înalte;

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.;
- Se va respecta indicațiile și prevederile PUG Dumbrăvița

**art.8. Circulații și accese**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri lățime dintr-o circulație publică sau privată direct sau prin servitute.
- Accesul auto va fi realizat cu respectarea prevederilor PUG Dumbrăvița.
- Poziționarea exactă a accesului se va face la faza DTAC.

**art.9. Staționare autovehiculelor**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Numărul de locuri de parcare se va stabili la faza DTAC având în vedere funcțiunea clădirii respectând prevederile legilor naționale în speță și cele ale PUG Dumbrăvița.

**art.10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

Înălțimea maximă a clădirilor va fi :

- **S/D+P+1E– 7,00metri** la coama.  
Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită sau un etaj retras;  
Cota maximă a construcțiilor reglementată de Avizului AACR nr. 15751/21.06.2023 este de 11,00m, cota absolută de  $H_{max.}=115.10mMN$ .<sup>4</sup>

**art.11. Aspectul exterior al clădirilor**

- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană.
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare;
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuire.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;

<sup>4</sup> \*\*Cotele absolute sunt raportate la Sistemul de coordonate Stereo70.

- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Sunt acceptate non-culori de fond sau pentru accent (alb, nuanțe de gri). Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente.
- Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante cuprinse între 20° - 45° sau învelitori tip terasă circulabilă, verde sau necirculabilă;
- Materialele pentru învelitoarea șarpantelor vor fi din țiglă ceramică; se acceptă și învelitori din tablă profilată sau fălțuită;
- Nu se accepta învelitori cu un grad mare de reflexie a lumini;
- Mansarda (a se vedea anexa 1 a prezentei documentații) a se respecta prevederile și indicațiile impuse prin PUG Dumbrăvița.
- Nivel retras (a se vedea anexa 1 a prezentei documentații) a se respecta prevederile și indicațiile impuse prin PUG Dumbrăvița.
- Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală.

**art.12. Condiții de echipare edilitara**

- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

**art.13. Spații libere și spații plantate**

- Este obligatorie plantarea minim a unui arbore de dimensiuni medii (cu dimensiunea coronamentului cuprins între 3 și 5m) pentru fiecare 100mp de teren liber.
- Se va asigura un procent de 30%, din suprafața parcelei, ca fiind spații verzi libere și/sau plantate.
- Se va asigura spații de joacă, amenajate și echipate cu mobilier specific, realizat conform normativelor în vigoare, astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor.

**art.14. Împrejmuiri**

Este interzisă amplasarea împrejmuirilor.

**art.15. Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T.**

POT maxim = 10%

**art.16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului C.U.T**

CUT maxim = 0,10

**art.17. Lucrări de unificare și parcelare**

Se permite unificarea parcelelor cu respectarea raportului adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Parcelarea terenurilor se admite doar în situația în care se respectă dimensiunile minime din prezentul PUG și RLU, precum și din RGU și se asigură accesul la acestea dintr-un drum public sau privat precum și dintr-o piață publică. În funcție de posibilitățile financiare ale proprietarilor de teren în curs de parcelare

## 16. ZV - Zona spațiilor verzi

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat

### art.1. Utilizări admise

Spații plantate; circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise; mobilier urban, loc de joacă, zone pentru joc și odihnă; construcții provizorii pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică în spații mobile (ex.: Food truck), adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

### art.2. Utilizări admise cu condiționări

Rețele edilitare – cu condiția să fie îngropate.

### art.3. Utilizări interzise

Se interzic orice alte funcțiuni în afara celor menționate la Art.1 și Art.2.

Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale.

Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației

### art.4. Circulații și accese

Conform proiectelor de specialitate avizate conform legii.

### art.5. Staționare autovehiculelor

Conform proiectelor de specialitate avizate conform legii. Se recomandă interzicerea staționării autovehiculelor.

### art.6. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Înălțimea maximă admisă P nu mai mult de 3,5m la cornișa

### art.7. Aspectul exterior al clădirilor

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

### art.8. Condiții de echipare edilitară

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.



- art.9. Spatii libere si spatii plantate  
Conform proiectului de amenajare peisagistica in urma unor studii realizate in prealabil.
- art.10. Împrejmuiri  
Nu se admit împrejmuiri.
- art.11. Indicatori urbanistici.  
POT maxim =4.9%. CUT maxim = 0,1.  
Se vor implementa reglementările impuse prin PUG Dumbrăvița.

## **17. Cr- Circulații**

### **art.1. Utilizări admise**

- cai de comunicație;
- parcaje publice, spatii de staționare;
- platforme sau alveole carosabile pentru transportul In comun;
- refugii si treceri pentru pietoni;
- trotuare, alei pentru cicliști;
- spatii verzi de aliniament;
- lucrări de terasament;
- lucrări pentru protecția Împotriva poluării vizuale si fonice: parapeti de protecție, plantații de protecție;
- sunt permise lucrări de Îmbunătățire a elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea si semnalizarea corespunzătoare;
- Întreținerea periodica a caii de rulare, a șanțurilor si a lucrărilor de arta;
- alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări: categoria funcțională pe care o străbate, dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere, realizarea fâșiilor de protecție.

### **art.2. Utilizări admise cu condiționări**

- Stâlpi de iluminat stradal care vor fi amplasații astfel încât sa nu încurce circulațiile.
- Signaletică care va fi amplasata astfel încât sa nu încurce circulațiile.

### **art.3. Utilizări interzise**

- se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări si dirijări a traficului de pe drumuri sau prezinta riscuri de accidente; acestea vor fi interzise In zona de siguranța si de protecție a drumurilor cu excepție a celor pe care le deservesc;
- se interzic amenajarea de locuri de parcare necesare funcțiunii propuse de-a lungul cailor de acces.

### **art.4. Caracteristici ale parcelelor (forme, suprafețe, dimensiuni)**

- conform planșa 03 Reglementari urbanistice-Zonificare

- art.5. Amplasarea clădirilor fata de aliniament**  
- conform planșa 03 Reglementari urbanistice-Zonificare
- art.6. Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**  
- conform planșa 03 Reglementari urbanistice
- art.7. Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**  
- Nu este cazul.
- art.8. Circulații si accese**  
- Nu este cazul.
- art.9. Staționare autovehiculelor**  
Staționarea autovehiculelor se admite în afara circulațiilor publice.
- art.10. Înălțimea maxima admisa a clădirilor**  
Nu este caz.
- art.11. Condiții de echipare edilitara**  
- Se permite amplasarea de conducte / conductori pozate îngropat, in zone care nu afectează exploatare in condiții de siguranță a întreg sistemului, atât a circulațiilor publice cât și a rețelelor.
- art.12. Spatii libere si spatii plantate**  
- conform planșa 03 Reglementari urbanistice
- art.13. Împrejmuiri**  
Nu este cazul.
- art.14. Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T.**  
Nu este cazul.
- art.15. Coeficientul maxim de utilizare a terenului C.U.T**  
Nu este cazul.
- 18. Te- Tehnico edilitara**
- art.1. Utilizări admise**  
- Unități mobile și/sau construcții ce adăpostesc infrastructura edilitara.
- art.2. Utilizări admise cu condiționări**  
- Nu este cazul.
- art.3. Utilizări interzise**  
- Se interzice orice alte funcțiuni care nu sunt cuprinse la art.1 si art.2.
- art.4. Caracteristici ale parcelelor (forme, suprafețe, dimensiuni)**  
- conform planșa 03 Reglementari urbanistice-Zonificare
- art.5. Amplasarea clădirilor fata de aliniament**  
- Nu este cazul.
- art.6. Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**  
- Nu este cazul.
- art.7. Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**  
- Nu este cazul.
- art.8. Circulații si accese**  
- Parcela are obligatoriu acces la circulațiile publice.
- art.9. Staționare autovehiculelor**  
- Nu este cazul.

**art.10. Înălțimea maxima admisa a clădirilor**

S/D+P 4m

Cota maxima a construcțiilor reglementata de Avizului AACR nr. 15751/21.06.2023 este de 11,00m, cota absoluta de  $H_{max.}=115.10mMN.$ <sup>5</sup>**art.11. Aspectul exterior al clădirilor**

- Nu este cazul.

**art.12. Condiții de echipare edilitara**

- Nu este cazul.

**art.13. Spatii libere si spatii plantate**

- Nu este cazul.

**art.14. Împrejmuiri**

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri din care un soclu opac de max. 0,60m și o parte transparentă care poate fi dublată cu gard viu.

Împrejmuirile spre limitele de separare ale parcelelor cu înălțime de maxima de 2.5 m.

**art.15. Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T.**

Nu se instituie POT maxim.

**art.16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului C.U.T**

Nu se instituie CUT maxim.

**V. Bilanț Teritorial**

BILANT TERITORIAL				
DESTINATIE TEREN	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	suprafata	procent e	suprafata	procente
Arabil intravilan conform P.U.G.	146 000 mp	100%	0.00 mp	0%
Circulații (carosabil, trotuare, pista velo, spatii verzi de aliniament)	0.00 mp	0%	31442.58 mp (3.14ha)	21.54 %
Locuire unifamiliala	0.00 mp	0%	81916.22mp (8.19 ha)	56.11 %
Locuire unifamiliala, dotări si servicii	0.00mp	0%	7746.31mp (0.77 ha)	5.31 %
Agrement si Sport	0.00 mp	0%	5629.82mp (0.56 ha)	3.86 %

<sup>5</sup> \*\*Cotele absolute sunt raportate la Sistemul de coordonate Stereo70.

Instituții, servicii si comerț	0.00 mp	0%	1205.46mp (0.12ha)	0.83 %
Spatii verzi	0.00 mp	0%	17819.12mp (1.78ha)	12.20 %
Utilități	0.00 mp	0%	240,50 mp	0.16%
<b>TOTAL</b>	<b>146000 mp</b>	<b>100%</b>	<b>146000 mp</b>	<b>100%</b>

#### VI. Unități Teritoriale de referință

Documentația de față nu se dorește modificarea Unităților Teritoriale de Referință UTR stabilite prin P.U.G Dumbrăvița aprobat cu H.C.L. nr. 140 din 25.10.2023 :

UTR LFC 5C\_1 Magnoliilor - nucleeele celulelor urbane, conținând locuințe și funcțiuni complementare locuirii;

UTR SC\_2 și SC\_3 Magnoliilor - coridoare cu funcțiuni mixte;

UTR VA 5C\_1 și VA 5C\_2 – 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;

Prin prezenta documentație se propune respectare reglementarilor stabilite prin PUG Dumbrăvița aprobat cu H.C.L. nr. 140 din 25.10.2023 astfel:

#### VII. Concluzii

Soluția urbanistică adoptată se va înscrie în prevederile "PLANULUI URBANISTIC GENERAL al comunei Dumbrăvița și în strategiile de dezvoltare ale comunei Dumbrăvița. Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

#### Anexa 1 – GLOSAR DE TERMENI- Definirea unor termeni utilizați

**Accesul direct** – posibilitatea de intrare- ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (G.M – 007 – 2000).

**Accesul la drumurile publice** – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă(G.M – 007 – 2000) .

**Atic** - Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

**Branșamentul de apă** – conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.(G.M – 007 – 2000).

**Branșamentul de gaze** – conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare (G.M – 007 – 2000).

**Branșamentul electric** – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului) (G.M – 007 – 2000).

**Categoria străzii** – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (G.M – 007 – 2000).

**Construibilitatea** – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia (G.M – 007 – 2000).

**Cornișă** - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

**Domeniul public** – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (G.M – 007 – 2000).

**Echiparea edilitară** – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (G.M – 007 – 2000).

**Edificabil (suprafața edificabilă)** – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

**Funcțiunile urbane** – activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare (G.M – 007 – 2000).

**Garajele** – construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor (G.M – 007 – 2000).

**Indici urbanistici** – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

**Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei.

Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate:

- suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m,
- suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor,
- spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile
- suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile

- podurile neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)

**Îmrejmuirile** – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (G.M – 007 – 2000).

**Locuință individuală** – unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

**Mansardă** - 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. Indiferent de circumstanțe, nu se admite mansardarea podurilor care nu au fost autorizate odată cu construcția clădirii al cărei pod se dorește a fi mansardat, cu excepția situațiilor în care Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. aprobat pentru parcela respectivă, prevede această posibilitate.

În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare, care vor trebui respectate cumulativ:

1. Șarpanta construcției va forma un unghi maxim de 45 grade cu planul orizontal;  
2. 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 0,6 metri.

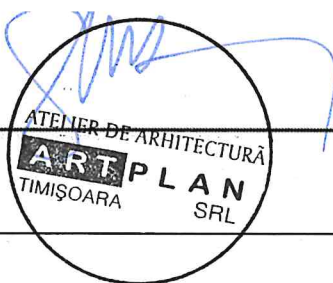
3. Se limitează suprafața utilă a mansardei la maximum 60% din suprafața utilă a nivelului imediat inferior, dacă mansarda este ultimul nivel permis al regimului de înălțime, stabilit prin documentații de urbanism aprobate.

4. 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.

5. Se admite un singur nivel sub învelitoarea mansardei.

**Nivel** – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

**Nivelul retras** - este 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 de 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.

**Parcajele** – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (*G.M – 007 – 2000*).

**Parcela** – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (*G.M – 007 – 2000*).

**Servitute de utilitate publică** – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (*Legea 350/2001*).

**Strada** – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (*G.M – 007 – 2000*).

**Suprafața construită desfășurată (SCD)** – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (*Legea 350/2001*).

**Suprafața construită (SC)** – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (*Legea 350/2001*).

**Unitate teritorială de referință (UTR)** – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinare caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (*Legea 350/2001*).

**Zona funcțională** – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași

funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (*Legea 350/2001*).

**INTOCMIT**

**DATA,**  
mai 2024

arh. Romeo Szorad  
urb. Silviu Aneculaeșei

