

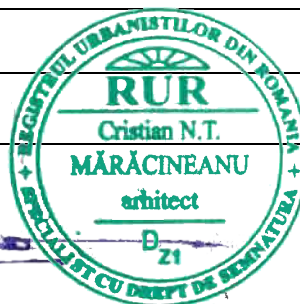
ETAPA 2 PUZ

- VOLUMUL 1 -

MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

FOAIE DE CAPĂT

Denumire lucrare:	P.U.Z. „CONSTRUIRE CORP 1-SERVICII ÎN REGIM P+2E și CORP 2 LOCUINȚĂ CU MAX. 2 APARTAMENTE P+1E+ER”
Faza: PUZ	ETAPA 2 PUZ
Amplasament:	Comuna Dumbrăvița, str. Constructorilor, nr. FN, jud. Timiș, CF 414054 Dumbrăvița
Beneficiar:	FAUR MARIANA ȘI FAUR COSMIN-IOAN
Elaborator:	S.C.CORALIS CLASIC SRL. TIMIȘOARA, STR. ALUNIS, NR. 34/C
Proiectant:	S.C. CORALIS CLASIC SRL TIMIȘOARA, STR. ALUNIS, NR. 34/C arh. Oliviu Râmneanțu
Specialist RUR:	dr. arh. Cristian Mărăcineanu
Nr. pr.:	04/2021



1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	P.U.Z. „CONSTRUIRE CORP 1-SERVICII ÎN REGIM P+2E și CORP 2 LOCUINȚĂ CU MAX. 2 APARTAMENTE P+1E+ER”
Amplasament:	Comuna Dumbrăvița, str. Constructorilor, nr. FN, jud. Timiș, CF 414054 Dumbrăvița
Nr. proiect:	4/2021
Beneficiar:	FAUR MARIANA ȘI FAUR COSMIN-IOAN
Elaborator:	S.C.CORALIS CLASIC SRL. TIMIȘOARA, STR. ALUNIS, NR. 34/C
Data elaborării:	ianuarie 2021
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – FAZA 2 consultarea populației

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în Dumbrăvița, identificat prin CF 414054 Dumbrăvița, în vederea realizării obiectivului: CONSTRUIRE CORP 1 -SERVICII IN REGIM P+2E si CORP 2 LOCUINTA CU MAX 2 APARTAMENTE -P+1E+ER.Terenul este situat în zona sudică a comunei Dumbrăvița, pe frontul nordic al străzii Constructorilor, în proximitatea intersecției cu strada Conac.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

În conformitate cu prevederile PUZ aprobat prin HCL 14/25.09.1998., terenul are destinația de instituții și servicii, iar conform PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023, terenul face parte din zona funcțională locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime, fiind într-un teritoriu cu deficit de instituții și servicii publice. Parcela sa află la limita administrativă UAT Dumbrăvița cu UAT Timișoara, într-o zonă de interferență a mediului urban cu cel rural, cu multiple tipuri de activități ce coexistă. Dezvoltarea urbană a orașului Timișoara a generat la strada Constructorilor realizarea unor zone predominante de funcțiuni de locuințe colective. Cărtățul urban din care face parte terenul ce constituie obiectului PUZ suferă de o slabă dotare cu facilități publice și spații verzi de proximitate.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 39/01.02.2023, se certifică:

- Regimul Juridic: teren în intravilan, aflat în proprietatea privată a beneficiarilor
- Regimul Economic: teren curți construcții cu suprafața de 1425 mp situat în zonă servicii/locuire.
- Regimul Tehnic:

Pentru întocmirea P.U.Z. „CONSTRUIRE CORP 1 -SERVICII IN REGIM P+2E si CORP 2 LOCUINTA CU MAX 2 APARTAMENTE -P+1E+ER., se vor corela următoarele:

- P.U.G. Dumbrăvița aprobat H.C.L. 140/2023 și H.C.J. Timiș nr. 115/2008;
- P.U.G. Timișoara în vigoare;
- P.U.Z. existente în zonă și preluarea prospectelor stradale ale celor aflate în vecinătate;
- asigurarea accesului la rețeaua stradală majoră de drumuri existentă;
- asigurarea alimentării cu apă și a canalizării în sistem centralizat - H.G. 525/1996, O.M.S. 119/2014.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Pentru întocmirea acestei documentații s-au consultat:
- P.U.G. al comunei Dumbrăvița aprobat cu H.C.L. nr. 140 din 25.10.2023
- Planul Urbanistic Zonal beneficiar Boroș Iosif si Milan Maria–Dumbrăvița A 161/1/11, A 161/1/12”, HCL 14/24.09.1998;
- PUG Timișoara in vigoare

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

În scopul fundamentării P.U.Z., au fost întocmite și obținute următoarele studii și avize de specialitate:

- Studiul geotehnic;
- Ridicarea topografică;

Avize _

- Aviz OCPI PROCES VERBAL DE RECEPȚIE nr 5080 / 2023 ,
- Aviz DIRECTIA APELOR BANAT-APELE ROMANE nr 9984/08.07.2024,
- Aviz AQUA DUMBRAVITA nr 9539/26.06.2024,
- Aviz DELGAZ 214671854 /10.06.2024,
- Aviz TRANSGAZ br 8859/01.02.2024,
- Aviz OPERATORI REȚELE FIBRA OPTICA SI TELEFONIE nr AFO332196/8202/7591,
- Aviz COMBRIDGE nr 1545/18.04.2024
- Aviz DSP 13048/570/C/28.06.2024,
- Aviz MAI INSP. URGENTE TIMIS nr1343995/17.04.2024
- Aviz DRDP nr 340/368,
- Aviz MAPN DT/10538,
- Aviz SRI 483321/16.07.2024,
- Aviz AGENTIA DE PROTECTIE A MEDIULUI nr 101/17.09.2024,
- Aviz DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA TIMIS nr 2447/26.06.2024,
- Aviz ANIF 447/11.07.2024,
- Aviz ROMSILVA nr 3272/I.O./23.04.2024

1.3.3. PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Strada Constructorilor face parte din strategia de mobilitate urbană a orașului Timișoara, fiind prevăzută în ultimele două generații de PUG, respectiv din 1998 și 2023, ca al patrulea inel de circulație al orașului Timișoara, fiind o arteră importantă, drum de categoria întâi, cu relevanță în dezvoltarea ariei funcționale urbane a orașului Timișoara.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Cartierul s-a format în urmă cu 30 de ani. La momentul constituirii acestuia, terenul făcea parte din periferia urbană a Timișoarei. Traseul inelului 4, din care strada Constructorilor face parte, a fost influențat de amplasarea magistralei de gaz care alimenta zona industrială din nordul orașului Timișoara. Între timp teritoriul s-a dezvoltat ca zonă rezidențială cu locuințe individuale cu regim redus de înălțime pe partea UAT Dumbrăvița, iar pe partea UAT Timișoara ca zonă predominantă de locuințe colective și servicii. În prezent, PUG Timișoara în vigoare, reglementează terenurile ca zonă cu funcțiuni mixte.

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Zona industrială de la începutul anilor 90 a evoluat într-un cartier dormitor al orașului Timișoara, cu deficiențe majore din punct de vedere al dotărilor publice, identificate prin PUG Dumbrăvița în vigoare. Se evidențiază și un contrast, o ruptură de scară între cele două dezvoltări la limita spațială, cea a orașului Timișoara și cea a comunei periurbane Dumbrăvița.

2.1.3. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Proximitatea străzii Conac și accesibilitatea la inelul 4, constituie elemente favorabile dezvoltării socioeconomice a zonei, prin ameliorarea serviciilor publice și diversificării funcționale a zonei, compatibile cu funcțiunea de locuire.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat este situat în partea sudică a comunei Dumbrăvița, în intravilan, în apropierea limitei teritoriale administrative Dumbrăvița -Timișoara.

Terenul se învecinează direct cu: parcela identificată prin CF 403059 la nord, parcela identificată prin CF 402478 la est, parcela identificată prin CF 403342 la vest, iar la sud cu strada Constructorilor.

2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA-POZIȚIE, ACCESIBILITATE, COOPERARE ÎN DOMENIUL EDILITAR ȘI SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

Terenul face parte dintr-o zonă echipată cu infrastructură edilitară-apă, canal, energie electrică, gaz, dar cu probleme în ce privește evacuarea apelor pluviale. Comuna Dumbrăvița nu deține rețea de canalizare pluvială. Totodată, conform PUG Dumbrăvița în vigoare, zona este nedeservită de instituții publice, fiind o zonă mono-funcțională, un cartier dormitor al orașului Timișoara.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE.

Terenul se află în izocrona de accesibilitate de 10 minute față de Pădurea Verde, obiectiv de interes național.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. ANALIZA ZONEI. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA, ÎN CADRUL ZONEI, A CIRCULAȚIEI RUTIERE, FEROVIARE, AERIENE

Terenul este accesibil din strada Constructorilor, ce constituie un segment al inelului 4 al orașului Timișoara. Zona nu se află în zonă de siguranță a infrastructurii feroviare publice și nu face parte din zona cu servituți aeronautice civile asociate aerodromurilor/aeroportului. izocrona de accesibilitate de 10 minute față de Pădurea Verde, obiectiv de interes național.

2.4.2. DISFUNCȚIONALITĂȚI.

Capacități de transport: strada Constructorilor permite circulația tuturor categoriilor de vehicule, inclusiv transportul greu.

Greutăți în fluența circulației: strada este străpunsă de circulații perpendiculare, străzi secundare, afectând traficul și fluența circulației.

Incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea sau alte funcțiuni ale zonei: strada nu prevede circulația velo și aleile pietonale sunt discontinue, îngreunând mobilitatea sustenabilă soft.

Necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi: modernizarea străzii va avea în vedere realizarea unor piste pentru biciclete, a unor alei pietonale și realizarea unor plantații în aliniamentul terenurilor.

Capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme: strada nu face parte din traseul mijloacelor de transport în comun. Intersecțiile cu strada Luceafărul, cu strada Mara și strada Mesteacănului sunt problematice în ce privește vizibilitatea circulației de pe strada Constructorilor. Penetrările inelului 4 cu străzile secundare a determinat disfuncțiuni privind fluența și siguranța în trafic.

Priorități: creșterea siguranței circulației prin realizarea unor zone de încetinire a vitezei, amenajarea intersecțiilor astfel încât să se îmbunătățească vizibilitatea în trafic și realizarea unor perdele de protecție.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Funcțiunea predominantă a zonei este cea rezidențială. Nu sunt prevăzute funcțiuni terțiare locuirii, servicii cu caracter rezidențial de proximitate, nefiind definit un centru de cartier. Locuitorii din zonă apelează la serviciile ce le furnizează orașul Timișoara.

2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Zona nu dispune de diversitate funcțională în cadrul UAT Dumbrăvița. Frontul stradal opus, care aparține de orașul Timișoara, este alcătuit din locuințe colective cu regim de înălțime mare, ceea ce a creat o stare tensionată între cele două juxtapuneri spațiale.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Cadrul construit este aproape integral constituit, parcela care face obiectul PUZ este singura neconstruită în segmentul dintre intersecția cu strada Conac și strada Nera.

2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Fondul construit este neunitar, existând diverse abordări stilistice nearmonizate între ele. Realizarea unor construcții ce nu au respectat reglementările prevăzute prin PUZ-urile aprobate și incoerența raportului plin-gol evidențiază anomalii ce nu respectă caracterul zonei. Parcelarul general prezintă discrepante între dezvoltări unitare și sporadice la nivel de cvartal. Acesta a fost supus operațiunilor cadastrale de comasare sau fragmentare, ceea ce a generat o textură neregulată și dezechilibrată a parcelarului. Intervențiile la nivelul parcelarului au condus la clădiri care nu respectă caracterul zonei.

2.5.5. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Zona nu e deservită de funcțiuni terțiare aferente locuirii. De-a lungul timpului s-au realizat construcții care nu respectă reglementări funcționale inițiale, funcțiunea acestora fiind preluată în PUG în vigoare, așa cum a fost identificată la momentul elaborării PUG.

2.5.6. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Pădurea Verde care face parte din UAT Timișoara, se află la o distanță de 650 m față de terenul în discuție.

2.5.7. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

Nu este cazul.

2.5.8. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Nu există un centru de cartier sau a unei zone ce deservește vecinătatea. Zonele dezvoltate în ultimii 30 de ani sunt monofuncționale și nu sunt realizate ca urmare a unei viziuni de ansamblu, rezultând fragmente de dezvoltări neîncheiate și fără servicii pentru sporirea calității vieții în cartier.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII (DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE APĂ POTABILĂ, REȚELE DE CANALIZARE, REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ, REȚELE DE TELECOMUNICAȚIE, SURSE ȘI REȚELE ALIMENTARE CU CĂLDURĂ, POSIBILITĂȚI DE ALIMENTARE CU GAZ.

Zona este echipată edilitar cu rețele de apă, canal, energie electrică, fibră optică, gaz.

.

.

2.6.2. PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI

Zona nu este dotată cu rețea de canalizare pluvială.

.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform legislației și normelor în vigoare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism. Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- Relația cadrul natural-cadrul construit

Din cauza zonelor întinse cu locuințe individuale, nu s-a impus nevoia realizării de spații verzi la nivel de vecinătate, fiecare parcelă beneficiind de un minim de suprafață verde, ceea ce a dus la dezinteres privind constituirea spațiului public. Zona este construită compact, singura zonă verde o constituie Pădurea Verde.

Cadrul natural contribuie la creșterea calității vieții și implică la creșterea valorii economice a zonei de locuit.

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Magistrala de gaz deținută de Transgaz a fost dezafectată, astfel nu mai există riscuri tehnologice pentru zonă.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

- Evidențierea potențialului balnear-turistic-după caz

Nu este cazul.

Propunerea urbanistică urmărește principii privind creșterea sustenabilității de atenuarea poluării prin plantații în aliniamentul stradal, spații verzi și plantații în incintă, locuri de parcare amenajate din materiale permeabile, grădini de ploaie cu rol de infiltrare lentă.

2.6. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată. . Potrivit legii, propunerea de urbanizare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare organizate de Primăria Comunei Dumbrăvița, Biroul de Urbanism. Astfel, publicul e invitat să depună obiecții și sugestii.

Studiile de fundamentare care au generat conceptul urban al PUG au identificat în această zonă un deficit de facilități publice, astfel PUG-ul recomandă pentru această zonă realizarea unui echilibru funcțional între servicii și locuire.

Având în vedere dezechilibrul funcțional care caracterizează zona, propunerea se încadrează în direcțiile de dezvoltare spațială a comunei Dumbrăvița, care prevede pe arterele importante coridoare de dezvoltare socioeconomică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În urma studiilor de fundamentare din cadrul elaborării PUZ, dar și a celor aferente elaborării PUG, rezultă următoarele concluzii:

Existența unui contrast dăunător la nivel funcțional, un dezechilibru în ce privește dotarea zonelor adiacente axului central, strada Conac, cu facilități publice și precaritatea spațiilor/funcțiunilor publice din cadrul zonelor destinate exclusiv locuirii periferice zonei axiale. Din punct de vedere social, lipsa facilităților publice reprezintă un dezavantaj major în formarea comunităților, scăzând calitatea vieții și a locuirii.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

PUG ul în vigoare prevede crearea unui echilibru funcțional la nivelul celulei urbane. Terenul face parte din celula urbană LFC 2D_1 Barcelona. Zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

„Zonă destinată locuințelor unifamiliale cu regim redus de înălțime (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente. Zona este insuficient deservită de spații verzi. (...) Se va urmări diversificarea funcțiunilor prin servicii complementare locuirii. (...) În această zonă există un conflict funcțional între locuințele unifamiliale și cele colective, de aceea rămâne ca autoritatea locală să stabilească parametrii în care se vor construi pe aceste parcele aflate la limita dintre funcțiuni.”

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin PUZ se urmărește realizarea unui echilibru la nivelul parcelei între suprafețele construite și dotarea cu spații verzi, în acord cu reglementările și normele în vigoare pentru îmbunătățirea factorilor de mediu și a calității vieții.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Spațiul public va fi amenajat pentru a prioritiza mobilitatea durabilă, cu suprafețe ample dedicate pietonilor și bicicliștilor.

Se va asigura numărul de parcuri necesar locuinței și serviciilor publice în interiorul parcelelor în conformitate cu normativele și reglementările în vigoare.

3.5. SINTEZA ANALIZELOR

SISTEM URBAN	Sistem parcellar	Sistem construit	Sistem stradal	Sistem sp. public	Sistem sp. verzi	Sistem edilitar
S	Proximitatea de axa majoră a comunei, caracterizată prin mixitate funcțională ridicată în raport cu restul comunei.					
W	Slabă deservire cu servicii de proximitate, profesionale, loisir, relaxare, agrement si sport Spații/servicii publice precare Spații verzi de proximitate absente Configurație parcellară incoerentă					
O	Proximitatea inelului 4 de circulație a orașului Timișoara Proximitatea centrului urban Timișoara Proximitatea zonei Pădurea Verde					
T	Infrastructură pentru mobilitate durabilă la nivelul zonei absentă Auto-mobilitate accentuată Rupturi de scară urbană între cele două fronturi ale străzii Constructorilor, frontul urban al Timișoarei și cel periurban al Dumbrăviței					

3.6. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.6.1. ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE

Analiza critică a zonei a relevat dezechilibre funcționale, de scară și de gabarite. Se evidențiază disfuncționalități la nivel de servicii publice cu caracter rezidențial, servicii profesionale cum ar fi cabinete medicale, veterinare, servicii de întreținere corporală, veterinare, farmacii, ateliere, birouri, servicii de consultanță juridică și economică, servicii manufacturiere, reparații etc.

Prin tema de proiectare stabilită de comun acord, se solicită următoarele:

ETAPA 2 PUZ

- sistematizarea terenului;
- amenajarea parcelei cu funcțiuni mixte, de locuire cu maximum două apartamente și spații pentru recuperare medicală-fizioterapie.
- asigurarea suprafeței necesare de spațiu verde și a unui necesar de locuri de parcare, pentru locuința cu două apartamente se va stabili un număr de 4 locuri de parcare, iar pentru servicii aproximativ 8 locuri de parcare.
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, conform propunerilor și avizelor etc.
- la proiectarea clădirilor de locuit se va respecta legislația în vigoare la momentul autorizării construcțiilor, precum și prevederile:
- OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- OMS nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin OMS nr. 119/2014.

Funcțiunile admise în zona mixtă sunt supuse necesității de asigurare a complementarității funcționale și a dotărilor și serviciilor necesare fiecărei celule urbane.

Diminuarea disfuncționalităților

Terenurile neconstruite reprezintă o oportunitate de atenuare a disfuncționalităților enunțate anterior. Pozițiile cât și dimensiunile acestor zone le permite să devină și să joace un rol important în închegarea unei mixități funcționale.

3.6.2. BILANȚ TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUS	
Teren intravilan	1425 mp	100.00 %	1425 mp	100.00 %
Zonă mixtă-locuință cu maximum două apartamente și servicii terțiare	1425 mp	100.00 %	1425 mp	100.00 %
TOTAL	1425 mp	100,00 %	1425 mp	100,00 %

3.6.3. INDICATORI URBANISTICI

Zonă mixtă-locuință cu maximum două apartamente și servicii terțiare.

Tipologia țesutului urban pe care se dezvoltă zona mixtă a comunei periurbane Dumbrăvița este determinată de un parcellar în cea mai mare parte constituit/ stabil, cu tendința de subîmpărțire a loturilor

ETAPA 2 PUZ

- mai ales în situația în care acestea au deschideri la o circulație importantă. În Dumbrăvița se identifică o tipologie spațială lineară ce corespunde, unei zone mixte dezvoltate în lungul unor artere importante sau în jurul unor piețe principale. În Dumbrăvița, zonele mixte s-au dezvoltat limitat în profunzimea țesutului urban (tip enclavă), în interiorul insulelor urbane. Pe cale de consecință, criteriul de reprezentativitate intervine în tipul spațial liniar, astfel zona mixtă beneficiază de o mai amplă expunere și de o reprezentativitate sporită, având potențial mai mare de ocupare. Dezvoltările mixte din profunzimea țesutului urban (tip enclavă) în interiorul insulelor urbane, de regulă adiacent unor artere de importanță zonală, fiind vorba despre funcțiuni cu rol de deservire micro local, vor avea o reprezentativitate mai scăzută și o utilizare a terenurilor mai mică.

Pentru utilizarea mixtă a imobilului (teren) se va menține o pondere a funcțiunii de locuire care să reprezinte minimum 50%, dar nu mai mult de 60 % din aria construită desfășurată a imobilului.

Regim de înălțime	Maximum P+2E-corp servicii și maximum P+1E+Er-corp locuință
Retragerea față de aliniament	6 m
Lățimea parcelei	15,4 m
Suprafața parcelei	1425 mp
Înălțimea construcției	Corp servicii-Hmax. coamă/atic etaj retras=12,5 m, Hmax.cornișă/atic etaj neretras=9m Corp locuință-Hmax.coamă/atic etaj retras=9,5 m, Hmax.cornișă/atic etaj neretras=6,5m
POT	40%
CUT	1,05
Spații verzi în cadrul parcelei	Minimum 20%
Accesuri	maximum 2 accesuri auto și 2 accesuri pietonale.
Parcări	2 parcări per unitate locativă și 1 parcare la 80 mp arie utilă pentru funcțiuni terțiare (sănătate, întreținere corporală)

3.6.4. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Regimul de aliniere:

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Alinierea principală a clădirilor reprezintă limita maximă a amprizei la sol a construcțiilor față de stradă.

Față de aliniament, clădirea de servicii se va retrage cu 6 m, astfel încât să definească împreună cu clădirea bisericii și supermarketul din aceeași insulă urbană, alinierea generală. Se admit depășiri de 1-2 metri, într-o pondere de maximum 30% din planul fațadei principale.

Construcțiile nu se pot amplasa pe limita de proprietate, ci doar în manieră izolată pe parcelă, păstrând o retragere față de limitele laterale egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt al etajului neretras, dar nu mai puțin de 3,5 m față de limita laterală vestică,

pentru a asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor, și nu mai puțin de 0,6 m față de limita laterală estică, cu respectarea Codului Civil.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10 m.

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

În toate situațiile se va urmări ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

Accesul auto:

Ținând cont de faptul că suprafața parcelei depășește 1200 de mp se admit maximum 2 accesuri auto și 2 accesuri pietonale.

Conform PUG, pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele centralizate existente de apă, instalațiile de canalizare și energie.

Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice. Se va realiza iluminatul public în zona parcelei care face obiectul acestei documentații.

Parcela se va echipa cu bazin de retenție sau grădină de ploaie cu infiltrare lentă a apelor meteorice.

3.8. PROTECȚIA MEDIULUI

Instituțiile europene sunt de acum înainte obligate să considere aspectele de mediu în cadrul tuturor celorlalte politici. Această obligație a fost de atunci introdusă în diferite documente comunitare, în special în domeniile ocupării forței de muncă, energiei, agriculturii, pieței unice, industriei, pescuitului și transportului.

În cadrul strategiei europene privind dezvoltarea durabilă au fost stabilite obiective pe termen lung care privesc în mod esențial schimbările climatice, transportul, sănătatea și resursele naturale.

Printre principiile privind protecția mediului pe care se bazează politica de mediu a Comunității Europene se numără:

-
- a) principiul subsidiarității,
 - b) principiul prezervării, protecției și conservării calității mediului,
 - c) principiul poluatorul plătește,
 - d) principiul abordării globale,
 - e) stabilirea de norme ecologice mai stricte în cadrul realizării pieței interne,
 - f) principiul precauțiunii,
 - g) principiul prevenirii.

3.8.1 DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE

Lucrările proiectate nu influențează obiectivele existente în zonă, ca atare nu necesită măsuri pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

În faza de construire ulterioară PUZ, colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic.

3.8.2 PREVENIREA RISCURILOR NATURALE

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv de exploatare, nu există.

Riscurile pentru sănătatea umană sau pentru mediu pot apărea în fazele de execuție ulterioare P.U.Z. Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare etc.

3.8.3 DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

Deșeurile rezultate în urma lucrărilor de construire se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă amenajată. Deșeurile vor fi colectate de o firmă specializată, care îl va depozita la un deponeu autorizat. Materialele rezultate din săpături care constituie excedent vor fi transportate de către constructor pe un amplasament stabilit de primărie.

3.8.4 RECUPERAREA TERNENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI ETC.

În prezent, terenul nu este degradat.

Se va asigura o suprafață de minimum 20,00% de spații verzi amenajate în cadrul parcelei.

3.8.4 PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

Nu este cazul.

3.8.4 VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR

Nu este cazul.

3.8.5 REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

După terminarea lucrărilor cadrul natural se va ameliora prin plantarea de arbori de diferite specii și de gazon în cadrul parcelei și prin plantații verzi de aliniament care contribuie la diminuarea poluării sonore și a noxelor (minimum 1 copac/5 ml în aliniamentul stradal). Se vor adopta soluții și materiale ecologice de amenajare a locurilor de parcare.

3.8.6 ELIMINAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE

Se va asigura astfel fluenta traficului la nivel de zonă.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

BILANȚ TERITORIAL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

	EXISTENT		PROPUȘ	
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	1425 mp	100.00 %	1425 mp	95,90 %
Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniu public	-	-	0 mp	0 %
TOTAL	1425 mp	100.00 %	1425 mp	100.00 %

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Stadiul actual de dezvoltare a zonei se caracterizează prin disfuncționalități formate în timp, cu evoluții spre situații critice, pentru atenuarea acestora este necesară intervenția municipalității. Propunerile de urbanism vor porni de la principiul dezvoltării armonioase și echilibrate a zonei, având ca obiectiv oferirea de soluții de funcționare optimizatoare.

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G. se va face considerând tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în intravilanul Municipiului Timișoara și a Comunei Dumbrăvița. Pentru atingerea acestui obiectiv trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

ETAPA 2 PUZ

La fazele de proiectare ulterioare aprobării P.U.Z. se vor întocmi documentațiile necesare în vederea executării lucrărilor propuse.

Specialist RUR,

dr. arh. Cristian Măracineanu



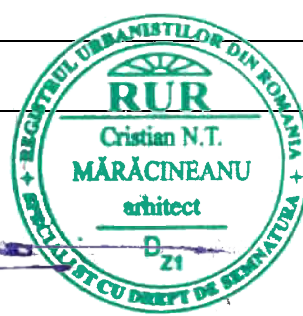
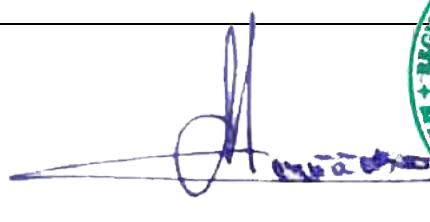
Întocmit,

arh. Oliviu Râmneanțu

ETAPA 2 PUZ

FOAIE DE CAPĂT

Denumire lucrare:	P.U.Z. „CONSTRUIRE CORP 1-SERVICII ÎN REGIM P+2E și CORP 2 LOCUINȚĂ CU MAX. 2 APARTAMENTE P+1E+ER”
Faza: PUZ	ETAPA 2 PUZ
Amplasament:	Comuna Dumbrăvița, str. Constructorilor, nr. FN, jud. Timiș, CF 414054 Dumbrăvița
Beneficiar:	FAUR MARIANA ȘI FAUR COSMIN-IOAN
Elaborator:	S.C.CORALIS CLASIC SRL. TIMIȘOARA, STR. ALUNIS, NR. 34/C
Proiectant:	S.C. CORALIS CLASIC SRL TIMIȘOARA, STR. ALUNIS, NR. 34/C arh. Oliviu Râmneanțu
Specialist RUR:	dr. arh. Cristian Mărăcineanu
Nr. pr.:	04/2021



- VOLUMUL 2 -

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Cap. 1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate.

Limita zonei studiate este figurată în planșa de Reglementări a PUZ-ului.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza zonificării s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z. „CONSTRUIRE CORP 1 SERVICII IN REGIM P+2E si CORP 2 LOCUINȚĂ CU MAX 2 APARTAMENTE - P+1E+ER”, întocmit pentru terenul situat în Dumbrăvița, jud. Timiș, identificat prin CF nr. 414054.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile legislației în vigoare la data elaborării prezentei documentații.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ- indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;

ETAPA 2 PUZ

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (modificată); - Ordin nr. 233/2006 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism; - Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001 (republicată);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 255/2010;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (republicată);
- Legea privind protecția mediului nr. 219/2019;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998; - Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

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

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

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE CORP 1 SERVICII IN REGIM P+2E si CORP 2 LOCUINȚĂ CU MAX 2 APARTAMENTE -P+1E+ER”, elaborat pentru parcela identificată prin CF nr. 414054, extravilan Dumbrăvița, 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 a prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al comunei Dumbrăvița, în suprafață de 1425 mp, situată în intravilanul comunei Dumbrăvița.

Cap. 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODULDE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Art. 1. 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.

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., 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.

Art. 2. Resursele de apă

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 respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Poluarea în orice mod a resurselor de apă este interzisă (Legea 107/1996, art. 15, alin.1).

Pentru protecția resurselor de apă, se interzic (Legea 107/1996, art. 16):

- punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;
- realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare;
- evacuarea de ape uzate în lacurile naturale sau de acumulare, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;
- utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape uzate, neepurate sau epurate necorespunzător;
- aruncarea sau evacuarea în instalații sanitare ori în rețelele de canalizare a deșeurilor periculoase și/sau substanțelor periculoase;

Lucrările de construcții, inginerie civilă și clădiri, precum și alte activități similare pe teren sau în teren care intră în contact cu corpurile de apă subterană pot fi autorizate specificând condițiile particulare ale acestora. În acest scop, aceste activități trebuie să se desfășoare în conformitate cu normele tehnice generale obligatorii elaborate pentru activitățile respective (Legea 107/1996, art. 20, alin. 3).

Art. 3. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural-conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, 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.

Art. 4. 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, Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

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

Art. 5. 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 prioritate, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G. nr. 766/1997 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G. 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.

Art. 6. Expunerea la riscuri naturale

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Construcțiile se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.).

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condițiilor tehnice impuse de situarea terenului în zona cu risc seismic.

Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

Art. 7. Expunerea la riscuri tehnologice

Construcțiile se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice LEA 220kV, LEA 110kV, LEA 20kV, a posturilor de transformare, a

conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare, etc.). Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție ale lucrărilor edilitare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură este interzisă.

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

Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent 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.

Art. 8. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile 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 Ministerului Industriei și Comerțului nr. 1587/25.07/1997.

Art. 9. Expunere la riscuri armate

Autoritățile administrației publice, instituțiile publice, operatorii economici și proprietarii de imobile au obligația să prevadă în planurile de investiții și să realizeze adăposturi de protecție civilă (Legea 481/2004, art. 45, alin.2).

Categoriile de construcții la care este obligatorie realizarea de adăposturi publice de protecție civilă, precum și adăposturile care se amenajează ca puncte de comandă este cuprinsă în HG 862/2016.

Art. 10. 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 locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea lucrărilor de construcții 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. Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele edilitare existente (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică), în sistem centralizat sau în sistem individual. Intabularea construcțiilor va putea fi realizată numai după racordarea acestora la rețelele edilitare existente.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate ale rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;

ETAPA 2 PUZ

Toate rețelele stradale de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații se vor realiza subteran.

Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice, necesare funcționării coerente a zonei.

Pentru zonele prevăzute în prezentul PUZ, vor exista următoarele dotări tehnic edilitare (OMS 119/2014, art. 4):

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;
- spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
- spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

Art. 11. 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 capitolul 6 al prezentului Regulament.

Art. 12. Procentul de ocupare a terenului

În sensul prezentului regulament, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) 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, anexa nr. 2).

ETAPA 2 PUZ

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului cu construcții să nu depășească:

Pentru zona de CONSTRUIRE CORP 1 -SERVICII IN REGIM P+2E si CORP 2 LOCUINTA CU MAX 2 APARTAMENTE -P+1E+ER $POT_{\max} = 40\%$

Pentru zona de spații verzi, 20% din suprafața de teren alocat spațiului verde poate fi ocupat cu amenajări specifice, exemplificate la art. 33 al prezentului regulament.

Art. 13. Coeficientul de utilizare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția nedepășirii limitei superioare a coeficientului de utilizare a terenului precizată în prevederile specifice din aliniamentele de mai jos.

În sensul prezentului regulament, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. 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, precum și a podurilor neamenajate, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001, anexa nr. 2).

Coeficientul de utilizare a terenului este:

CUT_{max}=1,05 pentru zona de CONSTRUIRE CORP 1 SERVICII IN REGIM P+2E si CORP 2 LOCUINȚĂ CU MAXIMUM 2 APARTAMENTE -P+1E+ER

Art. 14. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în Planul Urbanistic General al localității și/sau prezentul plan urbanistic zonal, 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.

Exproprierea de imobile, în tot sau în parte, se poate face numai pentru cauză de utilitate publică, după o dreaptă și prealabilă despăgubire, prin hotărâre judecătorească (Legea 33/1994, republicată).

Utilitatea publică se declară pentru lucrări de interes național sau de interes local (Legea 33/1994, republicată).

Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; stații hidrometeorologice, seismice

și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională (Legea 33/1994, republicată).

Sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări (Legea 255/2010, art. 2):

- lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri și parcuri de interes național, județean și local, precum și toate lucrările de construcție, reabilitare și extindere a infrastructurii feroviare publice, lucrările necesare dezvoltării rețelei de transport cu metroul și de modernizare a rețelei existente, lucrările de dezvoltare a infrastructurii aeroportuare;
- lucrările din domeniul gospodăririi apelor, instalațiile de determinare automată a calității apei, stațiile de pompare;
- lucrările de interes național de dezvoltare a producerii, transportului și distribuției de energie electrică și gaze naturale;

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 15. Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014.

Pentru clădirile destinate locuințelor se va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din locuințele învecinate.

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

O locuință trebuie astfel amplasată și orientată încât, cel puțin una din camerele de locuit (dormitor sau cameră de zi) să primească radiația solară directă, un anumit număr de ore pe zi, sub anumite unghiuri minime, pe toată perioada anului. Durata de însorire pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie să fie de cel puțin 2 ore (NP 057-02, art. 3.4.D)

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

Pentru funcțiunea de locuire se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii la cornișă-atic a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

Art. 16. Amplasarea față de drumuri publice

Se va respecta art. 18 din Regulamentul General de Urbanism HG 525/1996 cu privire la tipurile de construcții care se pot amplasa în zona drumurilor publice. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare, parcaje, rețele edilitare, atâta timp cât lucrările mai sus menționate nu aduc nici un prejudiciu aspectului urbanistic, arhitectural și coerenței fluxului funcțional. Amplasarea corpurilor de clădire față de drumurile publice se va realiza în conformitate cu planșa de Reglementări Urbanistice aferentă PUZ.

Art. 17. 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.
- Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând aliniamentul propus în Planșa de Reglementări Urbanistice aferentă PUZ.
- În cadrul zonelor de locuințe și funcțiuni complementare, respectiv dotări și servicii, clădirile se vor amplasa respectând retragerea de 6,00 m față de aliniament. Se admit depășiri de 1-2 metri, într-o pondere de maximum 30% din planul fațadei principale.
- Regimul de aliniere nu este impus, fiind permisă retragerea clădirilor față de acesta, în interiorul parcelei, cu respectarea prevederilor de la art. 18 din prezentul RLU.
- Amplasarea construcțiilor la nivelul subsolului va putea depăși limitele de implantare supraterane, putând coincide cu limitele de proprietate. Construcțiile subterane un vor depăși 70% din suprafața terenurilor
- Spațiul de retragere față de aliniament va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, carport-uri, împrejmuiri, aparate de intrare, rampe de acces în subsol, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare.
- Este permisă depășirea limitelor de implantare cu balcoane cu condiția respectării prevederilor codului civil și HG 525/1996.

Art. 18. Amplasarea în interiorul parcelei, amplasarea față de limitele laterale ale parcelei

Clădirile se vor amplasa pe parcelă în limita zonei de implantare conform planșei Reglementări urbanistice aferentă PUZ.

Pentru a doua clădire principală pe parcelă, amplasarea se va face cu respectarea limitei de implantare prevăzută în planșa de reglementări urbanistice și a prevederilor OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

- pentru locuința cu maximum două apartamente, se va respecta prevederile OMS 119/2014.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- Construcțiile nu se pot amplasa pe limita de proprietate, ci doar în manieră izolată pe parcelă, păstrând o retragere față de limitele laterale egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt al etajului neretras, dar nu mai puțin de 3,5 m față de limita laterală vestică, pentru a asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor, și nu mai puțin de 0,6 m față de limita laterală estică, cu respectarea Codului Civil.
- Se admit retrageri laterale față de limita de proprietate mai mici decât jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt al etajului neretras, dar nu mai puțin de 3m între parcele cu funcțiune de instituții și servicii, cu condiția respectării în același timp a condițiilor impuse de Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014.
- Se recomandă ca retragerile laterale să țină cont de orientarea parcelei, astfel încât retragerea substanțială să fie cea cu orientare sudică.
- Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10 m.
- CORP 1 SERVICII ÎN REGIM P+2E se va amplasa la o distanță egală cu jumătatea înălțimii clădirii măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt al etajului neretras, dar nu mai puțin de 3,50 m de limita vestică (laterală) și la minimum 0,60 m față de limita estică (laterală).
- CORP 2 LOCUINȚA CU MAXIMUM 2 APARTAMENTE P+1E+ER va respecta o retragere față de limitele laterale egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt al etajului neretras, dar nu mai puțin de 3 m.
- Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10 m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art. 19. Accesuri auto

Se va asigura obligatoriu 1 acces carosabil pe parcelă. Accesul deja reglementat de PUZ-ul inițial va fi păstrat. Având în vedere că suprafața parcelei depășește 1200 de mp, se pot amenaja două accesuri auto și două accesuri pietonale. Un acces auto va avea minim 3,5 m, maxim 6 m-dublu sens.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul:

- asigurării posibilităților de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- asigurării unui acces la locurile de parcare, cu posibilitate de întoarcere sau ieșire pe parcelă.
- creării de drumuri interioare cu caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P118/ 1998.
- accesurile la drumurile publice au caracteristic care permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- asigurării clădirilor cu accesuri pentru colectarea deșeurilor menajere. Locul de colectare este poziționat la accesul pe parcela.
- respectării poziției prevăzute în planșele de Reglementări și Mobilare urbană.

Art. 20. Accesuri pietonale

Este obligatorie asigurarea accesurilor pietonale la clădiri;

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării accesurilor pietonale, din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în construcții și până la amenajările de orice fel;

În cazul în care accesurile pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se vor marca pe suprafețele de platforme și drumuri, fiind indicate prin panouri sau signalistică;

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

Este permis ca două parcele alăturate din cadrul aceleiași zone funcționale să folosească accesurile pietonale în comun, acolo unde este cazul, în baza unei servituți de trecere;

Pentru amenajările pietonale și aleile semi carosabile se recomandă utilizarea stratificărilor permeabile;

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 21. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcției va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel: beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă atunci când aceasta nu are capacitatea necesară (dacă e cazul);

Pentru echiparea construcțiilor propuse prin prezentul proiect P.U.Z., se vor realiza bransamente la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă sau bransamente la extinderile de rețele tehnico-edilitare propuse.

Lucrările de racordare și de bransare la rețelele tehnico-edilitare publice aflate pe terenuri domeniu public, se suportă în întregime de către investitori, conform Planului de Acțiune asumat.

Intabularea clădirilor noi este condiționată de existența racordului la utilități.

În cadrul parcelei se va realiza un bazin de retenție/grădină de ploaie cu rol de infiltrare lentă pentru acumularea apei de ploaie, ape convențional curate, ce vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi.

Art. 22. Realizarea de rețele edilitare

Nu e cazul.

Art. 23. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate privată a operatorilor locali, dacă legea nu dispune altfel.

Art. 24. Alimentare cu apă, canal

Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă al comunei Dumbrăvița. Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii.

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru incendiu) se va obține de la deținătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare.

În vederea alimentării cu apă a obiectivelor propuse se va elabora un proiect de extinderi, bransament apă-canal, corelat cu proiectul de extindere al rețelei de apă potabilă și canal.

Art. 25. Alimentare cu energie termică

Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin pompe de căldură și/sau centrală termică proprie, comună, alimentată cu gaz, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate cu respectarea prevederilor din Legea 372/2005 republicată privind performanța energetică a clădirilor.

Art. 26. Rețea de gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă existentă. Alimentarea cu gaze naturale este opțională.

Art. 27. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin bransarea la rețeaua publică existentă, conform proiectului de specialitate.

Art. 28. Telecomunicații

Pentru unitățile propuse pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele telefonice subterane, printr-un racord la rețelele existente în apropiere. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noilor unități.

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

Art. 29. Dezmembrări, unificări, operațiuni de parcelare

Nu sunt permise dezmembrări ulterioare aprobării PUZ. ale terenurilor din diverse motive juridice sau constructive (ex. etapizare corpuri clădire, ipotecă bancară, servituți, etc)

Art. 30. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime va fi corelat cu planșa de Reglementări urbanistice.

Se admit nivele parțiale (subpante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea maximă reglementată.

Regimul maxim de înălțime admis este:

- pentru CORP 1 S+P+2E
- pentru CORP 2 P+1E+Er

Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși:

- CORP 1 Servicii- H_{maxim} cornișă = 9 m, H_{maxim} coamă = 12,5 m
- CORP 2- Locuința cu maximum 2 apartamente- H_{maxim} cornișă/atic = 6.5 m, H_{maxim} coamă/atic = 9.5 m

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.

Art. 31. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

Aspectul general este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile respectării art. 32 din Regulamentul General de Urbanism privind aspectul exterior al construcțiilor, precum și prescripțiilor specifice cuprinse în prezentul regulament.

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 pastişe ale unor stiluri de arhitectură nespecifice.

Chiar dacă se realizează etapizat construcțiile, se va avea în vedere armonia generală a ansamblului. Deși este încurajată diversitatea construcțiilor este interzisă autorizarea unor construcții care prin dimensiune, stil arhitectural, sau cromatică contravin unității generale a ansamblului.

Se admite realizarea de balcoane/bow-window-uri, cu următoarele condiții:

- în cazul în care acestea ocupă sub 50% din suprafața fațadei, alinierea clădirii se face la nivelul fațadei
- în cazul în care acestea ocupă peste 50% din suprafața fațadei, alinierea clădirii se face la nivelul balcoanelor/bow-window-urilor;

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. 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.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta vizibil pe fațade decât dacă sunt mascate și integrate corespunzător în plastica arhitecturală. Ele pot fi montate în zone sau nișe special destinate sau în interiorul balcoanelor/logiilor, cu condiția să fie amplasate pe pardoseală, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul străzii.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile sau imitații de materiale.

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 armonizate, fiind interzise culorile stridente.

Se va adopta unui stil de arhitectură contemporan, simplu, fără elemente decorative abundente.

c) Acoperișuri

Acoperișul va fi de tip terasă la corpul 2 și de tip șarpantă/terasa la corpul 1.

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

Art. 32. Parcaje

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate cu respectarea PUG Dumbrăvița în vigoare.

Pentru fiecare unitate locativă se vor asigura minim 2 locuri de parcare și parcare pentru biciclete, iar pentru servicii se va respecta Anexa 5-Necesarul de parcaje, al PUG Dumbrăvița. Locurile de parcare amenajate la sol vor fi la o distanță minimă de 5m față de ferestrele locuințelor, excepție făcând locurile de parcare amenajate la parter sub clădiri.

ETAPA 2 PUZ

În cazul în care se prevăd funcțiuni diferite pe aceeași parcelă, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare fiecărei funcțiuni în parte.

Asigurarea necesarului de locuri de parcare se va realiza prin parări la nivelul solului.

Se vor respecta:

- NP 24-2022 – Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;
- NP 127-2009 – Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme;
- P118 – Normativ pentru siguranța la foc a construcțiilor.

Se vor realiza spații (închise și acoperite) destinate depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normelor în vigoare;

Se recomandă realizarea pe cât posibil a parcajelor supaterane cu dale înierbate;

În cazul clădirilor nerezidențiale noi, care au mai mult de 10 locuri de parcare, altele decât cele deținute și ocupate de întreprinderi mici și mijlocii, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute, pentru a permite instalarea, într-o etapă ulterioară, a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice (Legea 372/2005, art. 15);

În cazul clădirilor rezidențiale noi, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să asigure instalarea tubulaturii încastrate pentru cabluri electrice pentru fiecare loc de parcare, pentru a permite instalarea într-o etapă ulterioară a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice (Legea 372/2005, art. 15);

Art. 33. Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor.

Este obligatorie amenajarea și plantarea pe parcela a unor suprafețe echivalente cu minim 20% din suprafața ei.

Conform art. 35 alin (35.4) aferent R.L.U. Dumbrăvița, autorizarea clădirilor va fi condiționată de:

- plantarea de arbori /copaci mari la stradă și în interiorul parcelei astfel: minim 1 copac/100mp în interiorul parcelei și minim 1 copac / 5ml în aliniamentul stradal;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora (OUG 195/2005, art. 71, alin. 1);

Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alineatului precedent sunt lovite de nulitate absolută (OUG 195/2005, art. 71, alin. 2).

Art. 34. Împrejmuiri

În condițiile prezentului RLU întocmit cu respectarea art. 30 din RGU se permite autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri astfel:

La limitele posterioară și laterale ale parcelelor sau pentru separarea unor servicii funcționale:

- Împrejmuiri semi-transparente (transparență 50%), în scopul delimitării parcelelor, protecției împotriva intruziunilor, asigurării protecției vizuale; Împrejmuirile la limita posterioară și laterale ale parcelelor vor avea soclu de maxim 60 cm.
- Împrejmuiri decorative, transparente sau translucide din lemn sau metal, cu soclu, sau gard viu, în scopul protecției împotriva intruziunilor, delimitării parcelelor, integrării clădirilor în caracterul zonelor. Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație.
- Se interzice realizarea împrejmuirilor din elemente de beton, prefabricate. Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va armoniza cu aspectul exterior al construcțiilor.
- În cazuri bine justificate și numai din considerente fonice, se acceptă garduri pline, pe limitele laterale sau limita posterioară de proprietate, cu înălțimea maximă de 2,00 m.

Nu se admit împrejmuiri pe lungimea frontului stradal. Se vor respecta prevederile capitolului 3 din cadrul RGU, Condiții generale privitoare la construcții.

- în dreptul clădirilor principale se poate planta gard viu cu înălțimea admisă față de drumurile publice între 1,20m și 1,50m de la nivelul trotuarului (terenului), cu o lățime de 70cm;
- împrejmuirile în dreptul parcarilor la sol se vor realiza din gard viu cu înălțimea admisă față de drumurile publice între 1,20m și 1,50m de la nivelul trotuarului (terenului), cu o lățime de 70cm, excepție făcând zonele ocupate de construcții edilitare (racorduri, firide, etc) / mobilier urban / elemente de signalistică (denumire complex, firme luminoase, etc).

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

Cap. 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Art. 35. Zone și subzone funcționale

Zona funcțională reprezintă o 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 (zonă de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi, etc.) (anexa la Legea 350/2001).

ETAPA 2 PUZ

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

Teritoriul zonei reglementate este compus dintr-o zonă funcțională mixtă: LS-servicii și locuință pentru două familii.

Pentru utilizarea mixtă a imobilului (teren) se va menține o pondere a funcțiunii de locuire care să reprezinte minimum 50%, dar nu mai mult de 60 % din aria construită desfășurată a imobilului.

Regim de înălțime	Maximum P+2E-corp servicii și maximum P+1E+Er-corp locuință
Retragerea față de aliniament	6 m
Lățimea parcelei	15,4 m
Suprafața parcelei	1425 mp
Înălțimea construcției	Corp servicii-H max. coamă/atic etaj retras=12,5 m, H max. cornișă/atic etaj neretras=9m Corp locuință-H max. coamă/atic etaj retras=9,5 m, H max. cornișă/atic etaj neretras=6,5m
POT	40%
CUT	1,05
Spații verzi în cadrul parcelei	Minimum 20%
Accesuri	maximum 2 accesuri auto și 2 accesuri pietonale.
Parcări	2 parcări per unitate locativă și 1 parcare la 80 mp arie utilă pentru funcțiuni terțiare (sănătate, întreținere corporală)

Cap. 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

LS - CORP 1 SERVICII IN REGIM P+2E și CORP 2 LOCUINȚĂ CU MAXIMUM 2 APARTAMENTE P+1E+ER

Art. 36. Utilizări permise

Funcțiunile admise în zona mixtă sunt supuse necesității de asigurare a complementarității funcționale și a dotărilor și serviciilor necesare în fiecare celulă urbană.

Se admit următoarele funcțiuni pe parcelă:

- locuința cu maximum două apartamente amplasată izolat;
- locuință unifamilială;
- servicii către populație: servicii publice de proximitate, servicii profesionale cum ar fi cabinete medicale, veterinare, servicii de întreținere corporală, veterinare, farmacii, ateliere, birouri, servicii de consultanță juridică și economică, servicii manufacturiere, reparații etc

ETAPA 2 PUZ

- spații verzi amenajate în cadrul parcelei – mobilier urban, bănci, pergole, foișoare, locuri de joacă pentru copii;
- construcții, rețele și instalații tehnico-edilitare/gospodărire comunală necesare zonei;
- accesuri pietonale, carosabile, spații staționare auto, parări la sol, parări la subsol, parări supraetajate, stații de încărcare vehicule electrice;
- împrejmuiri;
- platforme colectare deșeuri menajere;

Art. 37. Utilizări permise cu condiții

În clădirile de locuit se pot amenaja camere speciale pentru depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii.

Se admit următoarele funcțiuni terțiare aferente locuirii: comerț alimentar; nealimentar; servicii de alimentație publică: restaurant, bistro, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club, catering; servicii cu acces public: ghișee, tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after school, servicii poștale și de curierat private, agenții de turism, agenții imobiliare, birouri notariale, saloane de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună) curățătorie de haine, studio foto/ video, filială de bibliotecă/ mediatecă; servicii profesionale: cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, atelier/ birou de proiectare/ expertiză/ arhitectură/ design, birou de topografie/ cadastru/ cartografie, birou de programare IT, agenție de publicitate, ateliere meșteșugărești, servicii de consultanță juridică și economică; servicii manufacturiere reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice, asistență IT, reparații încălțăminte, manufactură fină, croitorie, marochinărie, tapițerie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiționări cumulate:

- Să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- Activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- Suprafața utilă desfășurată aferentă acestora să nu depășească 80 mp;
- Să implice maximum 5 persoane;
- Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare exclusiv în interiorul clădirii;
- Să nu producă poluare fonică, olfactivă, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- Să se asigure suplimentar față de locurile de parcare aferente locuirii minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali, clienți;

În vecinătatea zonelor locuite nu vor fi autorizate: spălătorii auto, vulcanizări, depozitari, comerț cu materiale grele, piscine cu acces public, terenuri de sport, restaurante de mare capacitate cu peste 80 de locuri, suprafețe comerciale mari.

Se permite amplasarea unei a treia clădiri pe parcelă doar cu funcțiunea de anexă (carport, căsuță de grădină, bucătărie de vară) cu înălțimea maximă de 3m la coamă/atic, retrasă conform Cod Civil sau lipit

de limita de proprietate (laterală sau posterioară) cu acordul vecinilor direcți. Excepție fac parcelele pentru care sunt prevăzute alte reglementări prin regulamentele locale de urbanism aferente documentațiilor de urbanism aprobate (HCL 63281/2021).

Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor. Pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor/clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Pentru activități de alimentație publică (peste 80 de mp utili) se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Instalațiile exterioare de climatizare, încălzire, pompe de căldură, etc se vor amplasa cu condiția ca în timpul funcționării acestea să nu producă un nivel de zgomot peste limitele admise de lege la nivelul ferestrelor vecine.

Art. 38. Interdicții temporare de construire

Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire (dacă este cazul).

Art. 39. Utilizări interzise:

- activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incompatibile prin traficul generat;
- activități de depozitare en gros, comerț en gros, antrepozite, depozitare de materiale re folosibile;
- comerț en gros;
- construcții provizorii de orice natură;
- stații de întreținere auto, spălătorii auto;
- construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (suinelor, bovinelor, cabalinelor, păsărilor);
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri;
- amplasarea funcțiunii de depozitare de deșeuri solide sau stații de epurare a apelor uzate;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și parcelele adiacente;
- orice utilizări, altele decât cele admise la articolele precedente;
- Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (OMS 119/2014, art. 5, alin. 6).

Art. 40 Spații libere și spații plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării și de spații verzi plantate în cadrul parcelelor, în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor ce se edifică, cu respectarea prevederilor fiecărei zone funcționale.

Documentațiile tehnice pentru autorizarea construcțiilor vor prezenta un plan de situație în care se prezintă situația existentă a plantațiilor pe teren, propunerile de desființare a unor plantații, precum și propunerile de noi plantații.

Autorizarea clădirilor va fi condiționată de:

- Plantarea de arbori/copaci mari la stradă și în interiorul parcelei astfel: minimum 1 copac/100 mp în interiorul parcelei și minimum 1 copac/5 ml în aliniamentul stradal;
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese;
- Amenajarea unei grădini de fațadă în proporție de 20% din spațiul retras de la aliniamentul stradal (zona neconstruibilă - non aedificandi), cu plantații înalte și medii.
- Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafața totală.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

Cap. 5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitatea teritorială de referință (UTR) reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar (anexa nr. 2 la Legea 350/2001).

Teritoriul zonei studiate nu poate constitui un UTR. Ea face parte din UTR zona Sud, conform PUG Dumbrăvița.

Cap. 6. DISPOZIȚII FINALE

Art. 41. Procesele de aprobare și autorizare

Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile Legii 50/1991, în cazul în care legea nu dispune altfel (Legea 50/1991, art.1, alin. 1);

Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii (Legea 50/1991, art.2, alin. 2);

Se pot executa fără autorizație de construcție lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor, prevăzute la art.11 din Legea 50/1991. În condițiile legii, nu se emit autorizații provizorii (L 50/1991, art.7, alin. 11);

Pentru obținerea unor construcții de calitate corespunzătoare sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor (deci și în procesul de autorizare) a următoarelor cerințe esențiale:

- rezistență mecanică și stabilitate;
- securitate la incendiu;
- igienă, sănătate și mediu;
- siguranța în exploatare;
- protecție împotriva zgomotului;
- economie de energie și izolare termică; (Legea 10/1995, art. 5)

Nivelul și cerințele esențiale de calitate se vor stabili de către proiectanți și investitori pentru fiecare obiectiv în parte, conform reglementărilor în vigoare.

Verificarea proiectelor pentru execuția construcțiilor, în ceea ce privește respectarea reglementărilor tehnice referitoare la cerințele esențiale de calitate, se va face numai de către specialiștii verficatori de proiecte atestați, alții decât specialiștii elaboratori ai proiectelor (Legea 10/1995, art. 13, alin. 1);

Este interzisă autorizarea obiectivelor ce nu se înscriu în nivelul și cerințele esențiale de calitate minime, prevăzute în reglementările în vigoare, și/sau neverificate în condițiile aliniatului precedent.

Art. 42. Detalieri prin planuri urbanistice de detaliu

Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică, pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate (Legea 350/2001, art. 48, alin. 1);

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare al terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitecturală volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice (Legea 350/2001, art. 48, alin. 2);

Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic zonal (Legea 350/2001, art. 48, alin. 3);

ETAPA 2 PUZ

Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire (Legea 350/2001, art. 56).

Art. 43. Modificări ale Planului urbanistic zonal

Prezentul Regulament local de urbanism poate fi modificat doar după 12 luni de la aprobare și doar prin aceeași procedură ca în cazul aprobării sale inițiale, împreună cu Planul urbanistic zonal.

În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentației de urbanism aprobate sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

- să respingă cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate, în mod justificat;
- să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu.

Art. 44. Litigii

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

Cap. 7. CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Trasarea străzilor și a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție proiectantului de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

Întocmit,

arh. Oliviu Râmneanțu

Specialist RUR

dr. arh. Cristian N.T. Mărăcineanu

