

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,
PARCELA C.F.NR.407680, B-dul Ghiocelor
Comuna DUMBRAVITA, JUD.TIMIS**

BENEFICIAR : ZIPPEL ANNA

CAP. 1 - GENERALITATI

Art.1 - I.1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentatie cu caracter de reglementare prin care se detaliaza sub forma unor norme tehnice si juridice modul de realizare a constructiilor si prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate.

Regulamentul Local de Urbanism este parte integranta a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) "Zona de locuinte si functiuni complementare - C.F. nr. 407680 comuna Dumbravita, jud.Timis" si constituie un ansamblu de norme si reglementari obligatorii pentru administratia publica locala care stau la baza emiterii actelor de autoritate publica locala (certIFICATE de urbanism, respectiv autorizatii de construire) pentru realizarea constructiilor în zona studiata.

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

- stabileste reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabila (configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor aferente) precum si conditiile de ocupare si utilizare a terenului);
- precizeaza caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General si Regulamentul General de Urbanism) si impune conditiile si restrictiile necesare respectarii acestor prevederi.

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza odata cu Planul Urbanistic Zonal.

Art.2 - I.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 -2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, modificata si completata;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei;
- Hotarârea C.J.Timis nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis;
- Aviz de oportunitate nr.14452 din 27.04.2021 emis de Primaria Dumbravita
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a

Legii 350/2001.

și are la baza prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangenta cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal,

Art.3 - I.3 Aprobarea Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism anexă la "PLAN URBANISTIC ZONAL – LOCUINTE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE parcela c.f.nr. 407680, B-dul Ghiocilor, EXTRAVILAN DUMBRAVITA, jud. Timiș", se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Dumbravita, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

Domeniul de aplicare al 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 Dumbravita, jud. Timiș constituită din parcela cu NR.CF. 407680 în suprafață totală măsurată de 5.048 mp, extravilan Dumbravita.

Prevederile PUZ-ului se pot extinde și la zonele limitrofe. Recomandăm Consiliului Local Dumbravita preluarea prevederilor considerate benenifice pentru realizarea unei politici urbanistice unitare la nivelul întregii zone.

CAP. II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art.4 – II.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic. Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi publice pe teren natural, nu mai puțin de 5% din suprafața totală a parcelei care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal, în scopul asigurării procentului de minim 26 mp per cap de locuitor, conform OUG nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Autorizarea executării construcțiilor și a 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.

Art.5 – II.2 Regulii cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Amplasarea construcțiilor este permisă numai pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

Amplasarea construcțiilor este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua parțial sau total, lucrări de echipare edilitară, branșament de apă, racord la canalizare, branșament de gaz, racord la rețeaua electrică.

Clădirile se pot amplasa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

Conform plansei Reglementari urbanistice (pl.nr.04) parcelele 6,7 și 8 nu sunt construibile și regimul juridic va fi cel de extravilan până la realizarea studiului de coexistență

Art.6 – II.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

II.3.1 Orientarea față de punctele cardinale

Spațiile pentru funcțiuni care pretind iluminat natural, vor fi orientate în așa fel încât să beneficieze de lumina naturală, cu respectarea normativelor în vigoare.

Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminare naturală pe o perioadă de minim 1 ½ h.

Se va evita orientarea incaperilor principale cu vederea spre limitele laterale fata de care cladirea are o retragere mai mica de 3,00 m.

II.3.2 Amplasarea față de drumurile publice

Toate parcelele vor avea acces direct din drumurile publice. Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

Toate parcelele vor avea acces direct din drumurile publice.

- parcela 7 nu este construibilă și regimul juridic va fi cel de extravilan până la ridicarea interdicției de construire generate de zona de protecție a rețelei Transelectrice. Prin urmare parcelele 6 și 8 sunt neconstruibile până la rezolvarea regimului juridic al parcelei 7.

II.3.3 Amplasarea fata de aliniament

Construcțiile trebuie să fie amplasate conform plansei nr.04-Reglementari urbanistice:

- la 6,00 m față de frontul stradal pentru parcelele nr.2,3,5
- la 22,0 m față de frontul stradal la parcela nr.9

- parcelele 6 și 8 nu sunt construibile și regimul juridic va fi cel de extravilan până la ridicarea interdicției de construire generate de zona de protecție a rețelei Transelectrice

- excepțiile de la regulile mai sus menționate se aplică în situația cabinelor de poartă, a posturilor de transformare și a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre stradă

II.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei

Distanța minimă de la o construcție P+1E+M/Er până la cel mai apropiat punct al limitei laterale va fi de :

✚ - h/2 față de limita laterala dinspre nord-vest a parcelei, unde h este înălțimea la cornișă, dar nu mai mica de 3,00m.

✚ - 2,00 m față de limita laterala dinspre sud-est a parcelei

Se vor putea executa construcții individuale cu maxim 2 unitati de locuire pe parcelele cu suprafata mai mare de 600 mp și 1 unitate de locuire pe parcelele sub 600 mp.

Distanța minimă de la o construcție până la limita posterioară a parcelei va fi:

- La minim 15,00 m la parcelele nr.2,3,5

- La minim 20,00 m la parcela nr.9

- parcelele 6 și 8 nu sunt construibile și regimul juridic va fi cel de extravilan până la realizarea studiului de coexistență

Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă se va face ținând cont de de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală. Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări.

Construcțiile de garaje și anexele gospodărești (terase, chioșcuri, magazii unelte, etc.) din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele de proprietate cu condiția de a nu depăși înălțimea de 3,00 m.

Se vor asigura 2 locuri de parcare in interiorul parcelelor conform atat cu reglementarile in vigoare cat si cu normele locale.

Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate.

La amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor în care există rețele edilitare ce deserveșc zona, se interzice edificarea construcțiilor în zona rețelelor, cu respectarea zonei de protecție a acestora și a dreptului de servitute impus.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la

distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de anumite funcțiuni pe care le adăpostesc.

II.3.5 Poziționarea coamei în raport cu axul drumului

Fiind o zonă amplasată între alte zone construite, pentru armonizarea zonei și având în vedere orientarea majoritară a parcelelor est-vest, se propune ca orientarea coamei principale a caselor să se facă perpendicular pe drum, pentru a permite însorirea pe cât posibil a terenului.

Art.7 - II.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

II.4.1 Accese carosabile

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.

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

Accesul la clădiri va fi situat și dimensionat în funcție de funcțiune în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre.

II.4.2 Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale, cu trotuare de minim 1,50 m latime.

Art.8 – II.5 Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara

Lucrările de echipare cu rețele tehnico – edilitare în zonele cu condiționare a construcțiilor se vor face cu avizul deținătorilor de utilități pe cheltuiala dezvoltatorului conform planului de acțiune.

Toate rețelele stradale : alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații se vor realiza îngropat

Nu se vor autoriza clădiri până când nu se vor realiza extinderile la rețelele edilitare : alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică.

Rețelele de energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, apă, canalizare sunt proprietatea publică a comunei.

II.5.1. Alimentarea cu apă și canalizarea

Alimentare cu apă a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o necesită este obligatorie branșarea la rețeaua de apă comunala.

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale:

1. **ape uzate** – branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate menajera comunala este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.

2. **ape pluviale** – orice amenajare realizată pe o parcelă trebuie rezolvată în așa fel încât să nu permită scurgerea apelor pluviale pe terenuri din vecinătate

– orice amenajare trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale prin rigolele stradale prevăzute în proiect

II.5.2 Rețele electrice și de telecomunicații

Alimentarea cu energie electrică

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Alimentarea cu energie electrică se va face subteran.

Telefonie

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

II.5.3 Rețele termice, alimentarea cu gaze

Centralele și punctele termice vor fi înglobate în clădire, concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare. Alimentarea acestora se va face de la rețeaua urbană de gaze naturale.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.

Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

Art.9– II.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

II.6.1 Parcelarea

Caracteristici ale terenurilor:

Terenurile sunt construibile dacă prezintă următoarele caracteristici:

- Suprafața minimă : 500 mp
- Lățimea la stradă să fie mai mică decât adâncimea parcelei
- să fie accesibil dintr-un drum public
- să aibe caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.
- nu se admit dezmembrări sau alipiri ulterioare ale parcelelor

Parcelele 6,7 și 8 nu sunt construibile până la realizarea măsurilor de coexistență

II.6.2 Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime al construcțiilor propuse este condiționat de rațiuni funcționale, de încadrare urbanistică în zonă sau de marcarea unor puncte de interes în zonă.

Pentru zona rezidențială cu locuințe familiale regimul de înălțime va fi în limita max. P+1E+M/Er, cu o înălțime maximă la coama de 9,00 m și cu o înălțime maximă la cornisa/atic de 7,50 m. Mansarda se va rezolva doar pe un singur nivel.

Construcțiile cu învelitori tip șarpantă, vor avea panta acoperișului între 30– 40 °

II.6.3 Aspectul exterior al construcțiilor

Conform art. 32 din R.G.U.

Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajelor urbane.

Culorile dominante pentru fațade vor fi : alb, alb-gri natur, ocru, culori armonizate.

Construcțiile vor avea acoperiș tip șarpantă sau învelitori terasă

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardei se va putea face cu lucarne sau ferestre tip Velux.

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

Învelitoarele vor fi realizate din materiale ceramice sau tablă tip Lindab, inclusiv la garaje.

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

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor improprie.

Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau în împrejurimi. Excepție o fac zidăriile de piatră aparentă sau caramidă aparentă special executată în acest sens.

II.6.4 Procentul de ocupare a terenului

Se consideră P.O.T. maxim = 35% pentru zona de locuire.

Prescripția privind P.O.T. maxim se va aplica în corelare cu prevederile art. 6 și art. 7 al prezentului regulament.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului : C.U.T. maxim admis pentru zona de locuințe este 0,900.

Art.10- II.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

II.7.1 Parcaje

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

Se vor asigura locuri de parcare în interiorul parcelelor conform atât cu reglementările în vigoare cât și cu normele locale. Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor locale în vigoare.

Fiecare parcelă va avea obligatoriu 2 (doua) locuri de parcare pentru fiecare apartament.

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 și parcaje.

II.7.2 Spații verzi

Un spor de suprafețe de spații verzi o constituie grădinile din spatele construcțiilor cât și zonele din fața construcțiilor.

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor.

Aleile și parcajele personale este de preferat a se realiza cu grasbeton, dală piatră sau tip cărămidă.

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

Arborii existenți vor fi păstrați la maximum. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 100 mp de teren neconstruit.

Se va trata ca spațiu verde minim 50% din suprafața totală a fiecărei parcele de locuințe.

Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice , acestea fiind dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți și de caracterul zonei înconjurătoare. Se va planta 1 copac la 5m liniari de aliniament.

II.7.3 Imprejurimi

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejurimi de gard viu dublate până la a avea gabaritele optime, de elemente transparente sau translucide din lemn sau metal, cu soclu, în scopul protecției împotriva intruziunilor, delimitării parcelelor, integrării clădirilor în caracterul zonelor. Înălțimea

Împrejmuirilor va fi de max. 1,80 m de la nivelul trotuarului de tip semi-transparent (transparență 50%) , iar stâlpii de max. 2,00m. Soclul va avea înălțimea maximă 50 cm de la cota trotuarului iar partea superioară a împrejmuirii va fi de tip semi-transparent.

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;
- împrejmuirea va avea soclu de maxim 80 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. Sunt de preferat împrejmuirile cu plantații sau în a căror componentă intră și plante.

CAP. III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.

Art.11 - Unitati și subunitati funcționale

În zona studiată sunt propuse următoarele

Li - subunitatea de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente pe parcela

C – subunitatea cai de comunicații rutiere

Sv – subunitatea spații verzi, perdele protecție

CAP. IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Art.12- IV.1 Li – Subunitatea de locuințe individuale

Zona pentru locuințe este delimitată de artere de circulație și terenuri intravilane, parcelate.

IV.1.2 Caracteristici.

Zona este destinată locuințelor individuale mici, cu regim de înălțime de max.

P+1E+M

IV.1.3 Reglementări.

Funcțiunea dominantă este cea de **locuințe individuale** cu maxim 2 unitati locative pe parcela.

Funcțiuni permise

Locuirea (unitati locative cu maxim 2 unitati locative/parcela), parcare, alei și amenajări peisagere în interiorul parcelei.

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

Funcțiunile permise cu condiții.

În subunitatea Li este permisă cu condiții conversia unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru funcțiuni complementare de birouri. Condițiile de funcționare vor fi specificate pentru fiecare caz, cu acordul vecinilor direct implicați, prin Certificatul de Urbanism eliberat. Funcțiunea dominantă, locuirea, trebuie să existe pe fiecare parcelă.

Funcțiunile propuse, prin natura și amploarea activităților nu trebuie să perturbe circulația auto sau cea pietonală din localitate.

Este permisă folosirea a max. 25% din suprafața parcelei pentru grădinarit, cu condiția ca această zonă să nu se afle între limita de proprietate dinspre stradă și clădire.

- Alipire – nu este cazul
- Dezlipire – nu este cazul

Funcțiunile interzise.

Alte tipuri de locuire fata de cele enumerate la pct.Functiuni permise

Nu este permisă amplasarea de construcții industriale, ateliere, agrozootehnice, etc și de gospodărie comunală sau orice activitate generatoare de zgomot, trafic greu sau degajari de noxe.

Este interzisă orice intervenție a proprietarilor la domeniul public, fără acordul Consiliului Local.

Art.13- IV.3 Subunitatea căi de comunicații rutiere

IV.3.1 Delimitare.

Subunitatea C se rezumă la terenul destinat tuturor căilor de acces auto și pietonale.

IV.3.2 Caracteristici.

Subunitatea C este destinată asigurării accesului auto și pietonal la toate obiectivele și parcelele noi propuse.

În organizarea ierarhică a circulațiilor, s-au organizat străzi colectoare, străzi principale și străzi secundare, fiecare dimensionate corespunzător.

IV.3.3 Reglementări.

Se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumuri și vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție a drumului cu excepția celor care le deserveșc.

Sunt permise amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces, cu condiția ca acestea să nu afecteze în vreun fel desfășurarea traficului, sau accesul la vreo parcelă din drumul public. Acestea se vor realiza din fondurile investitorilor interesați.

Pentru toate căile rutiere se impun și următoarele reglementări generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a șanțurilor și a lucrărilor de artă;
- alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmării:
 - categoria traseului carosabil;
 - zona funcțională pe care o străbate;
 - dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;
 - realizarea fâșiilor de protecție.

Art.14- IV.4 Subunitatea pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție

IV.4.1 Delimitare.

Subunitatea Sv este amplasata limitrof canalului de desecare Hcn 545.

IV.4.2 Caracteristici.

Subunitatea Sv este destinată zonelor verzi amenajate.

IV.4.3 Reglementări.

Reglementarile spatiului verde se va face cu respectarea Legii nr.24 din 2007.

Sunt permise alei pietonale, amplasarea de mobilier urban specific, amenajari pentru sport, joc si odihna,spatii pentru intretinere, elemente urbane pentru publicitate, și altele asemenea, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde.

Sunt permise amenajări peisagere de orice fel.

Sunt interzise :

- Aruncarea de deșeuri pe teritoriul spațiilor verzi
- ocuparea cu construcții provizorii a zonelor verzi
- ocuparea cu construcții permanente a zonelor verzi
- diminuarea suprafețele spațiilor verzi
- producerea de tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor flor+ale și ale gazonului, distrugeri ale mușuroaielor naturale, cuiburilor de păsări și adăposturilor de animale, ale construcțiilor și instalațiilor utilitare și ornamentale existente pe spațiile verzi;

Sunt permise amplasarea de rețele tehnico-edilitare și construcții edilitare subterane, sau terane de mici dimensiuni (bazin de retenție, stații pompare, posturi de transformare, firide electrice și de telecomunicații, etc) cu o suprafață de maxim 10% din suprafața zonei verzi, cu condiția ca să se asigure accesul ulterior la acestea fără a deteriora spațiile verzi amenajate.

CAP.V – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Art.15 - Amplasamentul PUZ-ului este reglementat conform documentatiei de Urbanism faza PUZ Director si a RLU aprobat prin HCL 27/27.05.2004 modificat prin HCL 42/25/11/2004 si HG 525/1996 ca teren destinat pentru Zona de locuinte si functiuni complementare , cai de comunicatii si utilitati.

Subunitatile functionale propuse **Li** - subunitatea de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente pe parcela, **C** – subunitatea cai de comunicatii rutiere, **Sv** – subunitatea spatii verzi, perdele protectie se incadreaza in prevederile PUG Dumbravita afal in lucru.

Parcelele 6,7 si 8 nu sunt construibile pana la ridicarea interdictiei de construire generate de zona de protectie a retelei Transelectrica.

CAP. VI - CONCLUZII

Art. 16 – Prevederi finale

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 aprobarii P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit :

Arh.Crețu Emanuel

