



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexă la

## PLANUL URBANISTIC ZONAL

„Parcelele nr. top/cad. 413305 și 411512, – Dumbrăvița”

### I DISPOZIȚII GENERALE

#### 1. INTRODUCERE, ROLUL R.L.U.

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

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

- Stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- Precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentului General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în același timp cu Planul Urbanistic Zonal și odată aprobat prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale;
- Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației de specialitate prin grija Consiliului Local și al elaboratorului.

#### 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Prezentul Regulament Local de Urbanism este întocmit în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (cu modificările ulterioare) privind Autorizarea executării construcțiilor și HG nr. 525/95 (cu modificările ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism și elaborarea și actualizarea documentațiilor de urbanism, Ordinul 233/2016.

Conținutul documentației este conform cu reglementarea “Ghid pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM – 007 – 2000 aprobată cu ord. MLPAT nr. 21/N/10 04 2000.

În aplicarea prezentului Regulament Local de Urbanism, este obligatorie coroborarea lui cu prevederile legilor, actelor normative și reglementărilor în domeniu considerate conexe acestuia.

Alte acte normative cu referiri în domeniu, ulterioare întocmirii prezentului regulament vor fi considerate, în aplicare, drept completare a celor din anexă și vor fi respectate potrivit prevederilor din cuprinsul acestora. Nerespectarea unei prescripții legale în vigoare la eliberarea unei Autorizații de Construire nu poate fi justificată prin prevederi diferite ale regulamentului.



### 3. DOMENIUL DE APLICARE

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism este o suprafață de teren din teritoriul administrativ al comunei Dumbrăvița, jud. Timiș, constituită din parcelele cadastrale cu C.F. 413305, nr.cad. 413305 și C.F. 411512, nr.cad. 411512, INTRAVILAN Dumbrăvița, în suprafață totală de 7400 mp- comuna Dumbrăvița, jud. Timiș.

## II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA ȘI PROTEJAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- Funcțiunile permise pentru zona de servicii cu locuire: locuire colectivă la etajele superioare și 100% dotări servicii la parter, cu un nr. maxim de unități locative la etajele superioare care se va stabili (1 apartament/100mp) raportat la suprafața de teren rămasă după scăderea ariei ocupate de funcțiunea de dotări și servicii.
- Funcțiunile permise pentru zona de locuințe individuale: locuințe izolate sau cuplate cu maxim 2 unități locative/parcelă și funcțiunile aferente.
- Funcțiunile premise pentru spațiile destinate dotărilor-servicii vor fi servicii și practici profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, dotări de comerț alimentar și nealimentar și a dotărilor de alimentație publică.
- Funcțiunile propuse, prin natura și amploarea activităților nu trebuie să perturbe circulația auto sau cea pietonală din zonă.
- Este interzisă amplasarea unităților cu caracter industrial sau a depozitelor, a atelierelor, a dotărilor de comerț și a unităților de prestări servicii, a celor care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat, cu excepția celor mai sus menționate, sau care să intre în contradicție cu punctele anterioare.
- Zonele impermeabile de tipul teraselor, locurilor de parcare, platformelor de orice fel, adunate la suprafața construită la sol nu pot depăși 25% din suprafața terenului pentru parcela respectivă.
- Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar plantarea a cel puțin un arbore de talie medie pentru fiecare 150 mp de lot.
- Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar amenajarea peisageră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit.
- Este permisă folosirea a max. 25% din suprafața parcelei pentru grădinărit, cu condiția ca această zonă să nu se afle între limita de proprietate dinspre stradă și clădire.
- Este interzisă orice intervenție a riveranilor la domeniul public, fără acordul Consiliului Local.
- Modificarea reglementărilor prezentului regulament se poate face prin întocmirea unui Proiect Urbanistic de Detaliu – pentru modificări de amplasament, sau Proiect Urbanistic Zonal pentru modificarea regimului maxim de înălțime, al utilizării permise, a P.O.T.-ului sau C.U.T.-ului (dar nu cu mai mult de 15% față de cel inițial).



## 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

• Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerate ca prioritare fără ca enumerarea să 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 Construcții.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții.
- HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996.

• Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

• În toate cazurile, la eliberarea unei Autorizații de Construire, interesul public va fi considerat prioritar față de interesul persoanei direct interesate. Orice acțiune de construire din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.

## 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

### Orientarea față de punctele cardinale

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 privind normele de igienă.
- Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.
- Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1-1,5 ore și potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru „Aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației”.

### Art.33

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) 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 de la alin. (1).

### Art.4

c) Spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m față 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.*

- Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

#### **Amplasarea față de aliniament**

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de 6,00m față de aliniamentul străzilor, conform reglementărilor din planșa nr. U02 - "Reglementări urbanistice-zonificare";
- Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, împrejuriri, spații verzi.

#### **Amplasarea față de drumurile publice:**

- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de 12,00m față de axul străzii cu profil transversal de 12,00m și cu o retragere de 16,5 față de axul străzii cu profil transversal de 21,00m, conform planșei nr. U02 - "Reglementări urbanistice-zonificare";
- Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care a fost asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

#### **Amplasarea în interiorul parcelei**

- Sunt admise maxim o clădire principală pe parcelă și maxim 2 anexe gospodărești în regim P;
- Construcțiile principale vor fi amplasate în limitele zonei de implantare conform planșei U02 Reglementări urbanistice-zonificare;
- Parcajele se pot amplasa în cadrul parcelelor după cum urmează:
  - Parcaje amenajate prin pietruire sau dalare a terenului, sau în locuri amenajate ca și garaje sau carporturi.
  - Garajele sau carporturile pot fi amplasate între limita de proprietate la stradă și zona de implantare a construcției principale și să ocupe maxim 8 m liniari din lățimea frontului parcelei. Garajele construite sau carporturile vor avea regim de înălțime maxim admis P ( H maxim cornișă 3,0 m de la CTS).
  - Sau garaje înglobate în volumul principal al locuinței.
  - Garajele și carporturile pot fi amplasate pe limita de proprietate doar cu acord notarial al vecinilor.
- Anexele gospodărești pot fi amplasate în zona posterioară a parcelei, chiar înafara zonei de implantare a construcției principale și pot avea un regim de înălțime maxim admis P cu H maxim cornișă 3,00 m de la CTS, respectând retragerile de la limitele laterale și cea posterioară de H/2 din înălțimea maximă a cornișei ( H maxim cornișă 3,00 m de la CTS) sau pot fi amplasate pe limita de proprietate cu acord notarial vecini.
- ❖ Balcoanele de la nivelurile superioare parterului pot depăși zona de implantare, cu condiția respectării Codului Civil.



**Amplasarea în interiorul parcelei - amplasare față de limitele laterale ale parcelei**

- Pentru zona rezidențială cu locuințe individuale, amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face la o distanță minimă de  $\frac{1}{2}$  din H cornișă/atic Er față de mezuinile laterale, respectând condițiile minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;
- Pentru parcela de servicii la parter cu locuire colectivă la etajele superioare, amplasarea în interiorul parcelei față de limita laterală se va face la o distanță minimă de  $\frac{1}{2}$  din H cornișă/atic Er a celei mai înalte clădiri sau se va amplasa pe limita de proprietate cu acordul notarial al vecinului, proiectarea trebuind corelată și respectând condițiile minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;
- Anexe gospodărești pot fi amplasate pe limita de proprietate laterală doar cu acord notarial al proprietarului parcelei învecinate pe limita de proprietate a căruia se va amplasa construcția propusă și cu condiția ca înălțimea maximă a acestora să nu depășească 3,00 m de la CTS;
- Se admite amplasarea garajelor și/sau carporturilor pe limita de proprietate laterală doar cu acord notarial al proprietarului parcelei învecinate pe limita de proprietate a căruia se va amplasa construcția propusă și cu condiția ca înălțimea maximă a acestora să nu depășească 3,00 m de la CTS.
- Se admit calcane spre vecini doar pentru garaje și construcții principale în regim cuplat, proiectarea trebuind corelată.

**Amplasarea în interiorul parcelei - amplasare față de limita posterioară a parcelei**

- Construcțiile principale se vor amplasa cu o retragere de minim 8,00m față de limita posterioară a parcelei pentru zona rezidențială cu locuințe individuale, și cu o retragere de minim 10,00m față de limita posterioară a parcelei pentru zona de servicii cu locuire la etajele superioare, conform planșei nr. U02 - "Reglementări urbanistice-zonificare";
- Anexe gospodărești și/sau garajele pot fi amplasate în zona posterioară a parcelei chiar înafara zonei de implantare a construcției principale cu respectarea unei retrageri față de limita posterioară de  $H/2$  din înălțimea maximă a cornișei (H maxim cornișă 3,00 m de la CTS) sau pot fi amplasate pe limita de proprietate cu acord notarial vecin;

**7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII**

**Accesuri carosabile:**

- Asigurarea accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.
- La dimensionarea străzilor noi se va ține seama de legislația în vigoare, privind profilul stradal și categoria străzii.
- Construcțiile vor fi accesibile printr-un drum în incintă cu acces public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate și apărare contra incendiilor.
- Numărul și configurația accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori.



- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.
- Accesurile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.
- Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție este obligatoriu la curțile interioare închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare decât 600 mp și diferența de nivel față de drumul public mai mică de 0,5 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

#### Accesuri pietonale:

- Este obligatorie asigurarea accesurilor pietonale la clădiri. Prin accesuri pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, drum în incintă cu acces public;
- Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

#### Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă doar în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiilor de canalizare și de energie electrică sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

#### Realizarea de rețele tehnico – edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către locatari, parțial sau în întregime, după caz.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către locatar.
- Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează.
- Apele pluviale de pe străzi și de pe parcele se vor colecta prin intermediul unei canalizări pluviale și trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi, după care acestea vor fi stocate pe timpul ploii în bazinele de retenție propuse pentru zona studiată.
- Apele convențional curate stocate în bazinele de retenție propuse vor fi evacuate prin intermediul unor conducte de refulare și a unor guri de vărsare în canale de desecare existente în zonă.

#### Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a localității.



- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

## 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

### Parcelarea

- Sunt permise dezmembrări ale parcelelor din zona rezidențială cu locuire individuală doar cu respectarea următoarelor condiții:
  - Operațiunea de dezmembrare poate fi realizată strict în scopul edificării de 2 locuințe în regim cuplat;
  - Locuințele să fie alipite doar pe limita dintre cele două loturi noi obținute în urma dezmembrării;
  - Loturile obținute în urma dezmembrării să aibă o suprafață de minim 300 mp și un front stradal de minim 12,00 m;
  - Se permite maxim 1 unitate locativă / 300 mp.
- Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum cu acces public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Suprafețele necesare pentru deschideri de străzi, alei se vor trece în domeniu public (conform precizărilor din planșa U04 "Proprietatea asupra terenurilor").

### Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă a construcțiilor la ultima cornișă/atic Er este stabilită, astfel:

- Pentru **SL - Zonă servicii cu locuire la etajele superioare, unde parterul va fi ocupat 100% de dotări și servicii, iar nr. de unități locative se va stabili (1 apartament/100mp) raportat la suprafața de teren rămasă după scăderea ariei ocupate de funcțiunea de dotări și servicii:**

- Regim maxim de înălțime P+2E+M/Er
- $H_{\max}$  cornișă/atic Er = 11,50m
- $H_{\max}$  coamă = 15,00m

- Pentru **L - Zonă locuințe individuale, izolate sau cuplate, cu max. 2 unit. locative/parcelă:**

- Regim maxim de înălțime P+1E+M/Er
- $H_{\max}$  cornișă/atic Er = 7,50m
- $H_{\max}$  coamă = 12,00m

### Aspectul exterior al construcțiilor

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Materialele pentru finisajul exterior vor fi de bună calitate, specifice cadrului arhitectural de tip rural.
- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- Culoarele dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb-gri natur, ocru, culori armonizate în general. Sunt permise totuși culori specifice firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective.



- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

#### **Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului**

Procentul de ocupare (P.O.T.) al terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100%, iar coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfașurată și suprafața terenului.

○ Pentru **SL - Zonă servicii cu locuire la etajele , unde parterul va fi ocupat 100% de dotări și servicii, iar nr. de unități locative se va stabili (1 apartament/100mp) raportat la suprafața de teren rămasă după scăderea ariei ocupate de funcțiunea de dotări și servicii:**

- P.O.T. = max. 40 %
- C.U.T. = max. 1,20

○ Pentru **L - Zonă locințe individuale, izolate sau cuplate, cu max. 2 unit. locative/parcelă:**

- **locative/parcelă:**
- P.O.T. = max. 35 %
- C.U.T. = max. 1,05

#### **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

##### **Parcaje**

○ Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată, a Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturism NP 24-97 și a altor normative în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

○ **Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității după cum urmează:**

- 2 locuri de parcare / unitate locativă.
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

- Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare, este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

- Căile de comunicație vor beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinația construcțiilor adiacente și de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.

- În situația în care se vor amenaja locuri de parcare descoperite pentru autoturisme în zone, acestea se vor realiza din pavaje permeabile, care să asigure un procent de minim 80% suprafață înierbată.

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

##### **Spații verzi și plantate**

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

- Se vor asigura spații verzi în procentul de minim 8,47% din suprafața totală a terenului studiat.



- Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate și de plantații de protecție.
- Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie medie pentru fiecare 150 mp de lot.
- Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon.

#### Împrejurări posibile

- La limita de proprietate dinspre stradă împrejurarea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 1,90 m. Este permis un soclu plin de minim 45 cm și maxim 60 cm.
- Împrejurările de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,50 m înălțime. Vor fi transparente sau translucide, din lemn sau metal, cu soclu, sau gard viu, în scopul protecției împotriva intruziunilor.
- Se interzice realizarea împrejurărilor din elemente de beton.
- Nu este permisă împrejurarea parcelelor pe care sunt edificate locuințe colective, cu excepția împrejurărilor cu garduri plantate (gard viu) cu o înălțime de cel mult 1,5 m și doar pe laturile frontului stradal.
- Plasarea pubelelor, contoarelor de apă, gaz etc. și a altor elemente care necesită acces din domeniul public, nu pot aduce atingere spațiului public.
- Se recomandă dublarea împrejurării cu gard viu.

#### Gestionarea deșeurilor

- Deșeurile menajere vor fi adunate în containere preluate și transportate periodic de către societatea cu care proprietarul terenului are contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoierului aferent Comunei Dumbrăvița.

### **BILANȚ TERITORIAL**

| Zone funcționale                                          | Suprafața              | %     |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|-------|
| Zonă SL – Zonă servicii cu locuințe la etajele superioare | 1208,00 m <sup>2</sup> | 16,33 |
| Zonă L – Zonă rezidențială cu locuințe individuale        | 3751,00                | 50,69 |
| Zonă V – Zonă spații verzi                                | 627,00                 | 8,47  |
| Total circulații                                          | 1814,00                | 24,51 |
| P.O.T. ZONĂ SL                                            | 40%                    |       |
| P.O.T. ZONĂ L                                             | 35%                    |       |
| C.U.T. ZONĂ SL                                            | 1,20                   |       |



C.U.T. ZONĂ L

1,05

### III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

#### 11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Zona analizată prin PUZ propunem a fi încadrată în următoarele subzone:

- L: Zonă rezidențială cu locuințe individuale - izolate sau cuplate;
- SL: Zonă servicii cu locuire la etajele superioare;
- V: Zonă spații verzi;
- CC: Zonă circulații

#### GENERALITĂȚI:

- Zona de locuințe individuale - izolate sau cuplate, cuprinde parcelele nr. 2-7
- Zona de servicii cu locuire la etajele superioare, cuprinde parcela nr. 1
- Zona de spații verzi cuprinde parcela nr. 8
- Zona de circulații cuprinde terenul destinat pentru drumuri.

**L: Zonă rezidențială cu locuințe individuale - izolate sau cuplate, cu max. 2 unități locative/parcelă – parcelele 2-7;**

#### Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

##### Delimitare

Zona rezidențială cu locuințe individuale - izolate sau cuplate, ce cuprinde parcelele 2-7.

##### Art. 1 Zone și subzone funcționale

L – zonă rezidențială cu locuințe individuale - izolate sau cuplate, cu max. 2 unități locative/parcelă în regim izolat și cu max. 1 unitate locativă/parcelă în regim cuplat .

##### Art. 2 Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe individuale cu regim maxim de înălțime P+1E+M/Er;

#### Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

##### Art. 4 Utilizări permise

- Clădiri de locuit individuale - izolate sau cuplate, cu maxim 2 unități locative/parcelă în regim izolat și cu maxim 1 unitate locativă/parcelă în regim cuplat. Regim maxim de înălțime P+1E+M/Er;
- Amenajări aferente locuințelor;
- Căi de acces carosabile și pietonale private;
- Parcaje;
- Spații plantate;
- Spații pentru sport și recreere adecvate locuirii;
- Construcții pentru echipare tehnică;
- Împrejmuiri;



- Garaje/carporturi;
- Anexe gospodărești

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- Se permite schimbarea destinației unităților locative la nivelul parterului sau una – două încăperi, numai pentru categoriile de funcțiuni complementare, birouri pentru activități liberale, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practici profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare;
- Orice tip de activitate să se desfășoare doar în interiorul clădirilor.

Art. 6 Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

Art. 7 Interdicții definitive de construire

- Schimbarea destinației unităților locative pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozități en-gros sau mic-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Stații de betoane;
- Lucrări de terasament și sistematizare de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- Orice activitate ce generează poluare fonică, olfactivă.

**Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**  
**REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

- Se vor respecta prevederile Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014.
- Se va asigura însorirea tuturor construcțiilor de pe teren.
- Se va evita, pe cât posibil, orientarea Nord a dormitoarelor la locuințe, a spațiilor administrative, de birouri în cazul funcțiunilor complementare celei de locuit.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

- Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte zona drumului. Zona drumului este formată din: carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament și trotuare, având o lățime de 12,00m.
- Construcțiile se vor amplasa de-a lungul accesurilor auto cu o retragere de 6,0 m față de aliniament pentru toate loturile.



Art. 10 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil  
Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR  
Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi  
Nu este cazul.

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei  
Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

- Clădirile vor fi retrase de la limita aliniamentului respectând coerența și caracterul fronturilor stradale.
- Construcțiile se vor amplasa de-a lungul accesurilor auto cu o retragere de 6,0 m față de aliniament pentru toate loturile.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei:

- Pe suprafața unei parcele sunt admise maxim o clădire principală și maxim 2 anexe gospodărești în regim P, cu condiția respectării P.O.T.-ului.

Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelelei:

- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min. 8,00m față de limita posterioară, conform planșei U02 - "Reglementări urbanistice-zonificare".
- Construcțiile anexe parter (H maxim cornișă = 3,00m de la CTS) se pot amplasa până la limita din spate a proprietății doar cu acord notarial vecin, în condițiile respectării prevederilor Codului Civil.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

- Construcțiile principale se vor amplasa față de limitele laterale ale loturilor în conformitate cu prevederile Codului Civil.
- Distanța construcțiilor principale față de proprietățile învecinate va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă/atic Er, dar nu mai puțin de 3,00 m.
- Se admit calcane spre vecini doar pentru garaje și construcții principale în regim cuplat, proiectarea trebuind corelată
- Construcțiile anexe din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele laterale doar cu acord notarial vecin, în condițiile respectării prevederilor Codului Civil.
- Autorizarea executării construcțiilor de locuințe este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

## **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Art. 16 Accesuri carosabile



- Pentru toate categoriile de construcții este obligatorie asigurarea accesului dintr-un drum public.

Art. 17 Accesuri pietonale

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

**REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ**

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă.

- Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta există, este obligatorie.
- Firidele de branșament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

- Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind, de regulă, îngropate.
- Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se vor realiza subteran.
- Apele de ploaie de pe drumurile și platformele betonate din zona studiată sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (L~216 m), trecute prin separatorul de nămol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție cu un V=30mc (ambele propuse spre amplasare îngropate, în zona verde pe parcela nr. 6). Apa de ploaie din bazinul de retenție va fi utilizată la stropirea spațiilor verzi, iar surplusul de apă pluvială pre-epurată va fi descărcată controlat, după momentul ploii, în canalul de desecare Hcn 91, aflat la vest de zona PUZ (printr-o conductă de refulare L=316 m). Evacuarea apelor pluviale în Hcn 91 va fi făcută prin intermediul unei guri de descărcare, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată. Gura de descărcare se va amplasa în afara zonei de protecție a canalului ANIF.
- Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Dumbrăvița (rețeaua de pe strada Blaise Pascal, administrată de AQUA DUMBRĂVIȚA SRL). Rețeaua de alimentare cu apă propusă în PUZ se va realiza din țevă de polietilena PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm (L~191 m), se va amplasa în zona verde/trotuar pe strada proiectată în PUZ, astfel încât să existe câte un branșament pentru fiecare mansarda
- parcelă și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Această rețea de alimentare cu apă propusă se va branșa la rețeaua de apă existentă pe strada Blaise Pascal, la limita nordică a zonei PUZ. Rețeaua de apă propusă se va echipa cu hidranți supraterani de incendiu și la cca 1 m față de limita de proprietate a fiecărei parcele se va monta câte un cămin de apometru pentru contorizarea debitului de apă consumat.
- Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al comunei Dumbrăvița, administrată de AQUADUMBRĂVIȚA S.R.L. și aflată pe strada Blaise Pascal. Conducta de canalizare propusă în PUZ (L~ 192 m) va fi realizată din tuburi



din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe strada nou-creată și se va poza îngropat. Pe rețeaua de canalizare se vor monta cămine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 60 m. Canalizarea generală a zonei va funcționa gravitațional. Pentru asigurarea preluării apelor uzate menajere din zona PUZ, se propune racordarea rețelei de canalizare menajeră propusă la rețeaua de canalizare menajeră de pe strada Blaise Pascal.

•

#### Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

- Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a comunei.
- Drumurile vor intra în proprietatea privată a localității.
- Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective.
- Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intră în proprietatea publică.

#### REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

##### Art. 21 Parcelarea

- Sunt permise dezmembrări ale parcelelor din zona rezidențială cu locuire individuală doar cu respectarea următoarelor condiții:
  - Operațiunea de dezmembrare poate fi realizată strict în scopul edificării de 2 locuințe în regim cuplat;
  - Locuințele să fie alipite doar pe limita dintre cele două loturi noi obținute în urma dezmembrării;
  - Loturile obținute în urma dezmembrării să aibă o suprafață de minim 300 mp și un front stradal de minim 12,00 m;
  - Se permite maxim 1 unitate locativă / 300 mp.

##### Art. 22 Înălțimea construcțiilor

- Pentru construcțiile din această zonă, maxim este P+1E+M/Er, cu înălțimea maximă la cornișă/atic Er de 7,50m.
- În sensul prezentului regulament, un etaj retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a etajului retras nu va depăși 60% din cea a ultimului nivel plin (neretras).
- În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:
  - Șarpanta construcției va forma un unghi maxim de 45 grade cu planul orizontal;
  - Șarpanta construcției care conține mansarda nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 0,6 m;



- Se limitează suprafața utilă a a mansardei la maximum 60% din suprafața utilă a nivelului imediat inferior, dacă mansarda este ultimul nivel permis al regimului de înălțime, stabilit prin documentații de urbanism aprobate;
- Linia de rupere de pantă între planul vertical al peretelui și cel înclinat al șarpantei, măsurat în toate spațiile mansardei, se regăsește la cel mult 140 cm față de cota de călcare de la nivelul mansardei;
- Se admite un singur nivel sub învelitoarea mansardei.

#### Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.
- Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, bransamente) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.
- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior al acestuia sau în podurile nemansardabile.
- Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură cu elemente de signalistică, reclame, firme.

#### Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

- Procentul maxim de ocupare a terenului este de 35% cu un coeficient de utilizare a terenului de maxim 1,05;

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

#### Art. 25 Parcaje

- La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețe necesare parcării și garării, caracteristice fiecărei funcțiuni.
- Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.
- Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.
- Se vor asigura minim 2 locuri de parcare /unitate locativă.
- Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit.

#### Art. 26 Spații verzi

- Se vor menține spațiile verzi de aliniament acolo unde acestea există.
- Se vor realiza spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor propuse.
- Se va planta cel puțin un arbore la fiecare 150 m suprafață de parcelă construibilă destinată locuirii.



- Spațiul verde va fi de minimum 30% din suprafața parcelei.

#### Art. 27 Împrejmuiri

- La limita de proprietate dinspre stradă împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 1,90 m. Este permis un soclu plin de minim 45 cm și maxim 60 cm.
- Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,50 m înălțime. Vor fi transparente sau translucide, din lemn sau metal, cu soclu, sau gard viu, în scopul protecției împotriva intruziunilor.
- Se interzice realizarea împrejmuirilor din elemente de beton.

**SL: Zonă servicii cu locuire la etajele superioare – parterul va fi ocupat 100% de dotări și servicii, iar nr. de unități locative se va stabili (1 apartament/100mp) raportat la suprafața de teren rămasă după scăderea ariei ocupate de funcțiunea de dotări și servicii- parcela 1**

## **Capitolul 1 – GENERALITĂȚI**

### Delimitare

Zonă servicii cu locuire la etajele superioare, ce cuprinde parcela nr. 1.

### Art. 1 Zone și subzone funcționale

SL – Zonă servicii cu locuire la etajele superioare, unde parterul va fi ocupat 100% de dotări și servicii, iar nr. de unități locative se va stabili (1 apartament/100mp) raportat la suprafața de teren rămasă după scăderea ariei ocupate de funcțiunea de dotări și servicii

### Art. 2 Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe colective la etajele superioare cu regim maxim de înălțime P+2E+M/Er și parter destinat doar dotărilor și serviciilor publice;

## **Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

### Art. 4 Utilizări permise

- Clădiri cu locuire colectivă, cu unități locative la etajele superioare, cu regim maxim P+2E+M/Er și parter destinat doar dotărilor și serviciilor publice;
- Nivelurile superioare vor fi destinate unităților locative, în timp ce parterul va fi destinat doar dotărilor și serviciilor publice;
- Amenajări aferente locuințelor;
- La parterul clădirilor:
  - Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
  - Sedii sociale, colective și personale cu maxim 15 persoane;
  - Servicii ale unor organizații politice, profesionale cu maxim 15 persoane;



- Comerț cu amănuntul;
- Agenții de turism;
- Cofetării;
- Activități pentru servicii specializate și practici profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20) ;

- Căi de acces carosabile și pietonale private;
- Parcaje;
- Spații plantate;
- Spații pentru sport și recreere adecvate locuirii;
- Construcții pentru echipare tehnică;
- Împrejmuiri.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

Nu este cazul.

Art. 6 Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

Art. 7 Interdicții definitive de construire

- Schimbarea destinației unităților locative pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Depozitări en-gros sau mic-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Stații de întreținere auto;
- Stații de betoane;
- Lucrări de terasament și sistematizare de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate.
- Orice activitate ce generează poluare fonică, olfactivă.

**Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**  
**REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

- Se vor respecta prevederile Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014.
- Se va asigura însorirea tuturor construcțiilor de pe teren.
- Se va evita, pe cât posibil, orientarea Nord a dormitoarelor la locuințe, a spațiilor administrative, de birouri în cazul funcțiunilor complementare celei de locuit.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

- Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte zona drumului. Zona drumului este formată din: carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament și trotuare, având o lățime de 12,00m spre partea sud-vestică, și 21,00m spre partea nord-estică (se continuă str. Blaise Pascal).



- Construcțiile se vor amplasa de-a lungul accesurilor auto cu o retragere de 6,0 m față de aliniament.

Art. 10 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

- Clădirile vor fi retrase de la limita aliniamentului respectând coerența și caracterul fronturilor stradale.
- Construcțiile se vor amplasa de-a lungul accesurilor auto cu o retragere de 6,0 m față de aliniament.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei

- Pe suprafața parcelei se pot amplasa maxim 1 construcție principală și maxim 2 anexe gospodărești în regim P, cu condiția respectării P.O.T.-ului.

Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelei:

- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de minim 10,00m față de spatele parcelei, conform planșei U02 - "Reglementări urbanistice-zonificare".
- Construcțiile anexe parter (H maxim cornișă = 3,00m de la CTS) se pot amplasa până la limita din spate a proprietății doar cu acord notarial vecin, în condițiile respectării prevederilor Codului Civil.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

- Construcțiile se vor amplasa față de limitele laterale ale loturilor în conformitate cu prevederile Codului Civil.
- Construcțiile se vor amplasa față de limita laterală cu o distanță de de minim jumătate din înălțimea la cornișă/atic Er a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3,00m.
- Se admite calcan spre vecin pentru garaj sau construcția principală în regim cuplat, proiectarea trebuind corelată.
- Construcțiile anexe din interiorul parcelei pot fi amplasate pe limita laterală doar cu acord notarial vecin, în condițiile respectării prevederilor Codului Civil.

## **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Art. 16 Accesurile carosabile

- Pentru toate categoriile de construcții este obligatorie asigurarea accesului dintr-un drum public.

Art. 17 Accesurile pietonale



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

### **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA**

#### **Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă.**

- Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta există, este obligatorie.
- Firidele de branșament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

#### **Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare**

- Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind, de regulă, îngropate.
- Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se vor realiza subteran.
- Apele de ploaie de pe drumurile și platformele betonate din zona studiată sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (L~216 m), trecute prin separatorul de nămol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție cu un V=30mc (ambele propuse spre amplasare îngropate, în zona verde pe parcela nr.6). Apa de ploaie din bazinul de retenție va fi utilizată la stropirea spațiilor verzi, iar surplusul de apă pluvială pre-epurată va fi descărcată controlat, după momentul ploii, în canalul de desecare Hcn 91, aflat la vest de zona PUZ (printr-o conductă de refulare L=316 m). Evacuarea apelor pluviale în Hcn 91 va fi făcută prin intermediul unei guri de descărcare, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată. Gura de descărcare se va amplasa în afara zonei de protecție a canalului ANIF.
- Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi **rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Dumbrăvița** (rețeaua de pe strada Blaise Pascal, administrată de AQUADUMBRĂVIȚA SRL). Rețeaua de alimentare cu apă propusă în PUZ se va realiza din țevă de polietilena PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm (L~191 m), se va amplasa în zona verde/trotuar pe strada proiectată în PUZ, astfel încât să existe câte un branșament pentru fiecare parcelă și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Această rețea de alimentare cu apă propusă se va branșa la rețeaua de apă existentă pe strada Blaise Pascal, la limita nordică a zonei PUZ. Rețeaua de apă propusă se va echipa cu hidranți supraterani de incendiu și la cca 1 m față de limita de proprietate a fiecărei parcele se va monta câte un cămin de apometru pentru contorizarea debitului de apă consumat.
- Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la **sistemul centralizat de canalizare menajeră al comunei Dumbrăvița**, administrată de AQUADUMBRĂVIȚA S.R.L. și aflată pe strada Blaise Pascal. Conducta de canalizare propusă în PUZ (L~ 192 m) va fi realizată din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe strada nou-creată și se va poza îngropat. Pe rețeaua de canalizare se vor monta cămine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 60 m. Canalizarea generală a zonei va funcționa gravitațional. Pentru asigurarea preluării apelor uzate menajere din zona PUZ, se propune racordarea rețelei de canalizare menajeră propusă la rețeaua de canalizare menajeră de pe strada Blaise Pascal.

#### **Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare**



- Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a comunei.
- Drumurile vor intra în proprietatea privată a localității.
- Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective.
- Indiferent de modul de finanțare a executării rețelilor de utilități tehnico-edilitare, acestea intră în proprietatea publică.

### **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR**

#### **Art. 21 Parcelarea**

- Nu se admit parcelări/comasări ulterioare aprobării PUZ-ului;

#### **Art. 22 Înălțimea construcțiilor**

- Pentru construcțiile din această zonă, maxim este  $P+2E+M/Er$ , cu înălțimea maximă la cornișă/atic  $Er$  de 11,50m.
- În sensul prezentului regulament, un etaj retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a etajului retras nu va depăși 60% din cea a ultimului nivel plin (neretras).
- În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:
  - Șarpanta construcției va forma un unghi maxim de 45 grade cu planul orizontal;
  - Șarpanta construcției care conține mansarda nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 0,6 m;
  - Se limitează suprafața utilă a a mansardei la maximum 60% din suprafața utilă a nivelului imediat inferior, dacă mansarda este ultimul nivel permis al regimului de înălțime, stabilit prin documentații de urbanism aprobate;
  - Linia de rupere de pantă între planul vertical al peretelui și cel înclinat al șarpantei, măsurat în toate spațiile mansardei, se regăsește la cel mult 140 cm față de cota de călcare de la nivelul mansardei;
  - Se admite un singur nivel sub învelitoarea mansardei.

#### **Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor**

- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.
- Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, bransamente) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.
- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior al acestuia sau în podurile nemansardabile.



- Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură cu elemente de signalistică, reclame, firme.

**Art. 24 Procentul de ocupare al terenului**

- Procentul maxim de ocupare a terenului este de 40% cu un coeficient de utilizare a terenului de maxim 1,20;

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

**Art. 25 Parcaje**

- La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețe necesare parcării și garării, caracteristice fiecărei funcțiuni.
- Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.
- Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.
- Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit.
- Se vor asigura minim 2 locuri de parcare/unitate locativă.
- Grupurile de câte 6 locuri de parcare vor fi despărțite prin spații verzi.

**Art. 26 Spații verzi**

- Se vor menține spațiile verzi de aliniament acolo unde acestea există.
- Se vor realiza spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor propuse.
- Se va planta cel puțin un arbore la fiecare 150 m suprafață de parcelă construibilă destinată locuirii.
- Spațiul verde va fi de minimum 30% din suprafața parcelei.

**Art. 27 Împrejmuiuri**

- Nu este permisă împrejmuirea parcelelor pe care sunt edificate locuințe colective, cu excepția împrejmuirilor cu garduri plantate (gard viu) cu o înălțime de cel mult 1,5 m și doar pe laturile frontului stradal.

**V: Zonă spații verzi - parcela 8;**

**Capitolul 1 – GENERALITĂȚI**

**Art. 1 Zone și subzone funcționale**

- V – Zone verzi propuse, subzonă parcuri, scuaruri

**Art. 2 Funcțiunea dominantă**

- Parcuri, spații verzi pentru agrement și recreere.



## **Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

### **Art. 4 Utilizări permise**

- Spații plantate, amenajări spații verzi;
- Circulații pietonale - alei, oglinzi de apă, fântâni arteziene;
- Construcții destinate echipării edilitare, cu un POT maxim de 5%;
- Mobilier urban, amenajări, locuri de joacă și odihnă.

### **Utilizări permise cu condiții**

- Amplasarea de grupuri sanitare publice, cu un POT maxim de 5%;
- Construcțiile permise pot fi realizate cu condiția să se ia toate măsurile pentru a nu provoca alunecări de teren, surpări sau a nu modifica echilibrul pânzei freatice;

### **Art. 6 Interdicții temporare de construire**

Nu este cazul .

### **Art. 7 Interdicții definitive de construire**

- Se interzice orice schimbare a funcțiunilor spațiului verde;
- Se interzice împrejmuirea parcelei.

## **Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

### **Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale**

Nu este cazul.

### **Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice**

- Amplasarea construcțiilor se face cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor conform legii.

### **Art. 10 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.**

Nu este cazul.

### **Art. 11 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR.**

Nu este cazul.

### **Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

### **Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei**

Nu este cazul.

### **Art. 14 Retrageri față de aliniament**

Nu este cazul.

### **Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei**

Nu este cazul.

## **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII**

### **Art. 16 Accesuri carosabile**

- Accesul la zona de spații verzi se va face de pe străzile nou proiectate.



Art. 17 Accesuri pietonale

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

**REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ**

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă.

Nu este cazul.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

- Lucrările de echipare a parcelei de spații verzi (apă, canal, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind, de regulă, îngropate.
- Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se vor realiza subteran.
- Apele de ploaie de pe drumurile și platformele betonate din zona studiată sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (L~216 m), trecute prin separatorul de nămol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție cu un V=30mc (ambele propuse spre amplasare îngropate, în zona verde pe parcela nr. 6). Apa de ploaie din bazinul de retenție va fi utilizată la stropirea spațiilor verzi, iar surplusul de apă pluvială pre-epurată va fi descărcată controlat, după momentul ploii, în canalul de desecare Hcn 91, aflat la vest de zona PUZ (printr-o conductă de refulare L=316 m). Evacuarea apelor pluviale în Hcn 91 va fi făcută prin intermediul unei guri de descărcare, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată. Gura de descărcare se va amplasa în afara zonei de protecție a canalului ANIF.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

- Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a comunei.
- Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective.
- Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intră în proprietatea publică.

**REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR**

Art. 21 Parcelarea

Nu este cazul.

Art. 22 Aspectul exterior al construcțiilor

Nu este cazul.

Art. 23 Procentul de ocupare a terenului

Nu este cazul.

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

Art. 24 Parcaje

Nu este cazul.

Art. 25 Spații verzi

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



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

Art. 26 Împrejurimi

- Se interzic împrejurimile.
- 

## **CC: Zonă circulații – terenul destinat pentru străzi**

### **Capitolul 1 – GENERALITĂȚI**

#### Art. 1 Zone și subzone funcționale

- C – Căi de comunicații rutiere existente;
- Căi de comunicații rutiere propuse.

Drumurile publice sunt drumuri destinate transportului rutier de toate categoriile, clasificate tehnic în străzi principale și secundare, drumuri naționale și județene.

Ampriza drumului este fâșia de teren ocupată de elementele constructive ale drumului în secțiunea transversală măsurată în proiecție orizontală.

Fâșiile de siguranță sunt zonele amplasate de o parte și de alta a amenajării drumului (destinate amplasării semnalizării rutiere, a plantațiilor sau alte activități și amenajări legate de exploatarea drumului).

Zona drumului public este suprafața de teren ocupată de drum și de lucrările aferente, constituită din ampriză și cele 2 fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zone de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice în intravilan, zona drumurilor publice alcătuite din: carosabil, trotuare și suprafețe de lucru necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizări rutiere, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism, în concordanță cu caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

#### Art. 2 Funcțiunea dominantă

- Căi de comunicații și construcții aferente;

Zona este compusă din terenuri pentru: căi de comunicație rutiere și construcții aferente existente sau propuse.

#### Art. 3 Funcțiuni complementare

- Servicii compatibile funcțiunii de bază a zonei;
- Rețele tehnico-edilitare.

### **Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

#### Art. 4 Utilizări permise

- Căi de comunicație;
- Refugii și treceri pentru pietoni;
- Trotuare, alei pentru cicliști;
- Spații verzi;
- Lucrări de terasament;



- Lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice: parapete de protecție, plantații de protecție;
- Sunt permise lucrări de îmbunătățire a elementelor geometrice la traseele existente;
- Marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- Întreținerea periodică a căii de rulare, a șanțurilor și a lucrărilor de artă;
- Alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări: categoria funcțională pe care o străbate, dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere, realizarea fâșiilor de protecție.

**Art. 5 Utilizări permise cu condiții**

- Construcțiile permise pot fi realizate cu condiția să se ia toate măsurile pentru a nu provoca alunecări de teren, surpări sau a nu modifica echilibrul pânzei freatice.
- Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zona drumului public se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului Direcției Regionale de Drumuri și Poduri Timișoara.

**Art. 6 Interdicții temporare de construire**

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

**Art. 7 Interdicții definitive de construire**

- Se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumuri sau prezintă riscuri de accidente; acestea vor fi interzise în zona de siguranță și de protecție a drumurilor cu excepție a celor pe care le deserveșc;

**Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

**REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

**Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale**

Nu se impune o regulă.

**Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice**

Se vor avea în vedere propunerile din planșa U02 Reglementări urbanistice-zonificare.

**Art. 10 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.**

Nu este cazul.

**Art. 11 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR.**

Nu este cazul.

**Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

**Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei**

Nu este cazul.

**Art. 14 Retrageri față de aliniament**

Nu se instituie o regula.

**Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei**

Nu este cazul.



## **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII**

### **Art. 16 Accaturi carosabile**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

### **Art. 17 Accaturi pietonale**

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accaturi pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- În sensul prezentului articol, prin accaturi pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- Accaturile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ**

### **Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă.**

- Se interzice amplasarea supratrană a rețelor de alimentare cu gaze.

### **Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare**

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

### **Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelor tehnico – edilitare**

- Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a comunei.
- Drumurile vor intra în proprietatea privată a localității.
- Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective.
- Indiferent de modul de finanțare a executării rețelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intră în proprietatea publică.

## **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR**

### **Art. 21 Parcelarea**

Nu este cazul.

### **Art. 22 Aspectul exterior al construcțiilor**

Se va asigura mascarea cu perdele de protecție a incintelor vizibile din drumurile publice.

### **Art. 23 Procentul de ocupare al terenului**

Nu se instituie P.O.T maxim.

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

### **Art. 24 Împrejmui**



Nu este cazul.

#### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

La nivelul unităților funcționale se definesc:

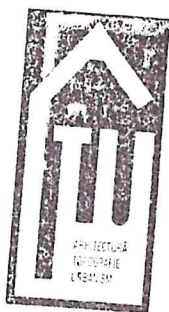
- SL – ZONĂ SERVICII CU LOCUIRE LA ETAJELE SUPERIOARE – P+2E+M/Er, P.O.T. max = 40%, C.U.T. max = 1,2;
- L – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE – IZOLATE SAU CUPLATE – P+1E+M/Er, P.O.T. max = 35%, C.U.T. max = 1,05;
- V – ZONĂ SPAȚII VERZI ;
- CC – ZONĂ CIRCULAȚII

#### V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Amplasamentul este situat în intravilanul comunei Dumbrăvița, Județul Timiș.

#### VI. DISPOZIȚII FINALE

Prezentul regulament, parte integrantă a " PUZ – ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI DOTĂRI SERVICII" – parcelele cu C.F. nr. 413305, nr. cad. 413305 și C.F. nr. 411512, nr. cad. 411512, intravilan - Com. Dumbrăvița, jud. Timiș, intră în vigoare odată cu aprobarea sa potrivit legii.



Întocmit,  
specialist RUR, arh. Roxana R. Despotovics

Întocmit,  
arh. Mițu Diana



