

SC BUILDING INNOVATION QUALITY SRL

Jud. Timis, Sannicolaul Mare, Str. Ileana Cosanziana, nr. 6

J35/760/2012 . C.U.I RO29987156,

Tel. 0761605148

Pr. Nr. 372/2020

JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la H.C.L. Dumbrăvița

Nr. 53 din 27.04.2023

Tehnician urbanism și amenajarea teritoriului

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1. CAP. 1 DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism (denumit pre scurtat RLU) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) "Dezvoltare zona locuinte si functiuni complementare, dotari si revicii", CF nr. 403117 – Dumbravita, parcela cu nr. cadastral 403117 (nr. Cad. Vechi A 108/1/8), teren arabil în extravilan DUMBRAVITA, și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism, respective autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată. aferent PUZ reprezinta piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUG. Odata probat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) are o dublă utilitate:

- Stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborate, în domeniul urbanismului, în accord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajările aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- Precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Regulamentului General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează concomitent cu Planul Urbanistic Zonal.

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elabraré și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicative GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicative GM – 007 -2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/21/N/2000;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 republicat;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Ordinul nr. 233/2016 privind aprobarea Normelor Metodologice a Legii nr. 350/2001;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea autizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri privind realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;

SC BUILDING INNOVATION QUALITY SRL

Jud. Timiș, Sannicolaul Mare, Str. Ileana Cosanziana, nr. 6
J35/760/2012, C.U.I RO29987156,
Tel. 0761605148

Pr. Nr. 372/2020

JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la H.C.L. Dumbrăvița

Nr. 58 din 27.04.2023

Tehnician urbanism și amenajarea teritoriului

- Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014;
 - Hotărârea C.J.Timiș nr. 115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanististici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;
- și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care sunt învecinate prezentului PUZ ;

1.3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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 arabil situate în extravilanul comunei Dumbrăvița, județul Timiș, având o suprafață de 22.900mp, aflat în proprietatea Drapos Elisabeta și Rosu Carolina – în CF este notată promisiunea bilaterală de vânzare în favoarea: SC GB HOUSE SRL; SIRMIONE FIRST S.R.L.; SIRMIONE SECOND S.R.L.; SIRMIONE THIRD S.R.L.; SIRMIONE FOUR S.R.L.; SIRMIONE FIVE S.R.L.; SIRMIONE SIX S.R.L.; SIRMIONE SEVEN S.R.L.; SIRMIONE EIGHT S.R.L.; SIRMIONE NINE S.R.L.; SIRMIONE TEN S.R.L.; SIRMIONE ELEVEN S.R.L.; SIRMIONE TWELVE S.R.L.; SIRMIONE THIRTEEN S.R.L.; SIRMIONE FOURTEEN SRL, SIRMIONE FIFTEEN SRL, SIRMIONE SIXTEEN S.R.L.; SIRMIONE SEVENTEEN S.R.L.; SIRMIONE HOUSE S.R.L. conform precizarilor din extrasul de carte funciara nr. 403117 Dumbrăvița.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de terenul care face obiectul PUZ.

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei, și este prezentată în planșa Reglementări urbanistice nr. 03. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

2. CAP. 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

2.1.1. Terenuri agricole din extravilan

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.
- Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate de construcții, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
- Terenul ce face obiectul prezentului PUZ este situat în extravilanul localității Dumbrăvița.

2.1.2. Terenuri agricole din intravilan

- În zona studiată există terenuri având categoria de folosință arabil.

SC BUILDING INNOVATION QUALITY SRL

Jud. Timiș, Sannicolaul Mare, Str. Ileana Cosanziana, nr. 6
J35/760/2012, C.U.I RO29987156,
Tel. 0761605148

Pr. Nr. 372/2020

JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la H.C.L. Dumbrăvița

Nr. 53 din 27.04.2023

Tehnician urbanism și amenajarea teritoriului

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile arabile din intravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.
- De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- Parcelele ce fac obiectul proiectului se vor încadra în această situație ulterior obținerii HCL pentru aprobare PUZ.

2.1.3. Zonele cu valoare peisagistică și zonele natural protejate

- Consiliul Județean Timiș împreună cu Consiliul Local Dumbrăvița vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

2.1.4. Resursele subsolului

- În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul care face obiectul prezentului PUZ, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

2.1.5. Resursele de apă

- Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest RLU este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor (dacă e cazul).

2.1.6. Zonele construite protejate

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1 Siguranța în construcții

- Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:
- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusive Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

SC BUILDING INNOVATION QUALITY SRL

Jud. Timis, Sannicolaul Mare, Str. Ileana Cosanziana, nr. 6
J35/760/2012 , C.U.I RO29987156,
Tel. 0761605148

Pr. Nr. 372/2020

JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la H.C.L. Dumbrăvița

Nr. 53 din 27.04.2023

Tehnician urbanism și amenajarea teritoriului

- 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, inclusive 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;

2.2.2 Expunerea la riscuri naturale

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului Național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

2.2.3 Expunerea la riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitudine și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2.2.4 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.
- Terenul studiat are în vecinătate rețele de apă, canalizare și energie electrică.

2.2.5 Asigurarea echipării edilitare

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale sau ale dezvoltatorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

2.2.6 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilităților dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
- Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt tratate la cap. 4 al RLU.

2.2.7 Procentul de ocupare a terenului. Coeficientul de utilizare al terenului

În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc astfel:

SUBZONA – Lm – Locuințe individuale cu max două unitati locative/parcela, cu regim de inaltime de max. P+1E cu POT = max 35%, CUT = max 1,00 H maxim cornisa = 7,00m, H maxim atic = 7,50m si H maxim coama = 10,50m;

SUBZONA – IS – Zona de dotari si servicii publice, cu regim de inaltime de max. S(D)+P+2E cu POT = max 40%, CUT = max 1,20 H maxim cornisa = 12,00m si H maxim coama = 15,00m;

SC BUILDING INNOVATION QUALITY SRL

Jud. Timis, Sannicolaul Mare, Str. Ileana Cosanziana, nr. 6
J35/760/2012, C.U.I RO29987156,
Tel. 0761605148

Pr. Nr. 372/2020

JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la H.C.L. Dumbrăvița

Nr. 53 din 27.04.2023

Tehnician urbanism și amenajarea teritoriului

2.2.8 Lucrări de utilitate publică

Conform planșei 04 – Proprietatea asupra terenurilor urmează a fi prevăzute următoarele:

- Rezervarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale străzilor propuse în zona studiată;
- Obligatorietatea ca drumurile de acces, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale străzilor propuse să devină domeniul public.

3. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**3.1. DOMENIUL DE APLICARE**

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în extravilanul comunei Dumbrăvița și face parte din teritoriul administrativ al comunei.

Funcțiunile propuse la nivelul terenului studiat în suprafață de 22 900 mp. au condus la propunerea unei singure Unități Teritoriale de Referință, ca ZONA LOCUINTE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII.

Terenul studiat se împarte în următoarele subzone funcționale:

SUBZONA – Lm – Locuințe individuale cu max. două unități locative/parcela, cu regim de înălțime de max. P+1E

SUBZONA – IS – Zona de dotări și servicii publice, cu regim de înălțime de max. S(D)+P+2E

3.2. UTILIZĂRI PERMISE**FUNCȚIUNI PREDOMINANTE**

SUBZONA – Lm – Locuințe individuale, cu max două unități locative/parcela, cu regim de înălțime de max. P+1E

- Funcțiune predominantă: locuințe individuale cu maximum două unități locative/parcelă;
- Regimul de construire: izolat, conform planșei Reglementări urbanistice – Planșa nr. 03;

SUBZONA – IS – Zona de dotări și servicii publice, cu regim de înălțime de max. S S(D)+P+2E

- Funcțiune predominantă: este cea de dotări și servicii, maximum o construcție principală pe parcelă;
- Regimul de construire: izolat, conform planșei Reglementări urbanistice – Planșa nr. 03;

La nivelul UTR ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE se permite amplasarea următoarelor funcțiuni care:

- să nu genereze transport greu
- să aibă posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni
- să fie activități nepoluante fără riscuri tehnologice, nepoluante
- să nu fie surse de poluare fonică

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la H.C.L. Dumbrăvița

Nr. 53 din 27.04.2023

Tehnician urbanism și amenajarea teritoriului

SC BUILDING INNOVATION QUALITY SRL

Jud. Timis, Sannicolaul Mare, Str. Ileana Cosanziana, nr. 6
J35/760/2012, C.U.I RO29987156,
Tel. 0761605148

Pr. Nr. 372/2020

SUBZONA – Lm – Locuințe individuale, cu max doua unitati locative/parcela, cu regim de inaltime de max. P+1E

- construirea de locuințe cu maximum 2 unități locative/parcelă; se permite realizarea a maxim 2 partamente pe parcela;
- este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii sau activități de mică capacitate, ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii), cu acordul vecinilor direct implicați;
- spații verzi amenajate în cadrul parcelei;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- amenajări și construcții aferente locuințelor (anexe);
- împrejurimi;
- platforme colectare deșeuri.

SUBZONA – IS – Zona de dotari si servicii publice, cu regim de inaltime de max S(D)+P+2E

- spații comerciale
- servicii, mic comerț
- sedii de firmă/administrative/birouri
- reprezentanțe firme
- sedii financiar-bancare
- sedii ale administrației publice
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă
- parcuri la sol
- spații plantate
- locuri de joacă pentru copii
- construcții pentru echipare tehnică
- platforme colectare deșeuri menajere
- alte funcțiuni compatibile cu locuirea

SUBZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE

- spații verzi amenajate
- spații verzi și plantate cu rol decorativ, de recreere și de protecție
- căi de comunicație – accese carosabile și pietonale la parcele
- mobilier urban specific, amenajări peisajere de orice fel, spații de joacă pentru copii;
- construcții provizorii, chioșcuri, pergola;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră;

SC BUILDING INNOVATION QUALITY SRL

Jud. Timis, Sannicolaul Mare, Str. Ileana Cosanziana, nr. 6

J35/760/2012, C.U.I RO29987156,

Tel. 0761605148

Pr. Nr. 372/2020

JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la H.C.L. Dumbrăvița

Nr. 58 din 27.04.2023

Tehnician urbanism și amenajarea teritoriului

SUBZONA CĂI DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ și amenajări aferente

- căi de comunicație (construire, modernizare, lărgire), trotuare, alei pentru cicliști, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapet de protecție, plantații de protecție);
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețe electrice și puncta de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră;

3.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

Profil functional admis cu condiționări pentru

SUBZONA – Lm – Locuințe individuale, cu max doua unitati locative/parcela, cu regim de inaltime de max. P+1E

- Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică) sunt supuse interdicției temporare de construire (dacă e cazul);
- Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniu public direct sau prin servitute, la toate parcelele, conform art. 25 – Accese carosabile, din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, republicată, până la constituirea domeniului public pentru străzile prevăzute în studiu;
- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembreări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile;

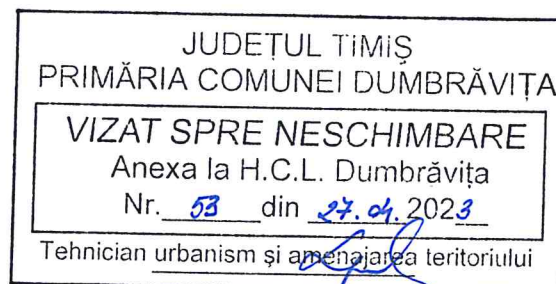
SUBZONA – IS – Zona de dotari si servicii publice, cu regim de inaltime de max. S(D)+P+2E

- Construcții pentru echiparea cu instalații – se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;
- Serviciile pot fi: profesionale, manufacturiere, birouri, comerț de capacitate redusă (de exemplu: cabinet medical, farmacie, etc) cu acces public (de proximitate) la parterul clădirii cu îndeplinirea următoarelor condiții:
 - Să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
 - Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - Să nu afecteze intimitatea locuirii pe propria parcelă și pe parcelele vecine
 - Să se asigure locurile de parcare necesare în incintă
 - Activitatea să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire, într-un interval orar cuprins între orele 8:00-20:00

SC BUILDING INNOVATION QUALITY SRL

Jud. Timis, Sannicolaul Mare, Str. Ileana Cosanziana, nr. 6
J35/760/2012, C.U.I RO29987156,
Tel. 0761605148

Pr. Nr. 372/2020

**3.4. INTERDICȚII TEMPORARE**

- Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, infrastructură de irigații) sunt supuse interdicției temporare de construire (dacă e cazul);
- Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor la toate parcelele, din domeniu public direct sau prin servitute conform art. 25 – Accese carosabile, din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, republicată, până la constituirea domeniului public pentru străzile prevăzute în studiu;
- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile;

3.5 UTILIZĂRI INTERZISE

Profilul funcțional interzis de ocupare a terenului pentru:

SUBZONA – Lm – Locuințe individuale, cu max doua unitati locative/parcela, cu regim de inaltime de max. P+1E

SUBZONA – IS – Zona de dotari si servicii publice, cu regim de inaltime de max. S(D)+P+2E

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- Stații de întreținere auto;
- Ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- Depozite de deșeuri.

SUBZONA SPAȚII VERZI amenajate

- Sunt interzise orice ale tip de construcții decât cele enumerate la funcțiuni permise;
- Panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri;

SUBZONA CĂI DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ și amenajări aferente.

- Sunt interzise construcțiile care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumuri și prezintă riscuri de accidente.

3.5. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

Autorizarea executării lucrărilor și echipamentelor de utilitate publică (tehnic-edilitare) se poate face pe parcelele rezervate pentru utilități și spații verzi, cu condiția să nu aducă prejudicii aspectului architectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

SC BUILDING INNOVATION QUALITY SRL

Jud. Timiș, Sannicolaul Mare, Str. Ileana Cosanziana, nr. 6
J35/760/2012, C.U.I RO29987156,
Tel. 0761605148

Pr. Nr. 372/2020

JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la H.C.L. Dumbrăvița

Nr. 53 din 27.04.2023

Tehnician urbanism și amenajarea teritoriului

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând instituirea unor servituți de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism sau amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

4.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

4.1.1 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 Ordinelor Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 119/2014 și nr. 994/2018.
- Se recomandă ca clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrative, comercială) să aibă iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.
- Amplasarea clădirilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă să se asigure durata minima de însorire de 1 ½ h, potrivit Ordinelor Ministrului Sănătății nr. 119/2014 și nr. 994/2018 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.
- Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

4.1.2 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 conform planșei Reglementări urbanistice – Planșa nr. 03, respectând următoarele retrageri față de aliniament:

SUBZONA – Lm – Locuințe individuale, cu max doua unitati locative/parcela

- 6,00 m

SUBZONA – IS – Zona de dotari si servicii publice

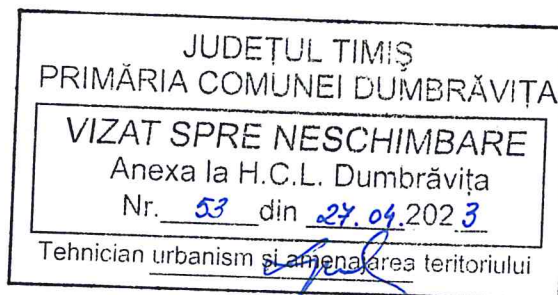
- 6,00 m

Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, carport-uri, împrejurimi, aparate de intrare, platforme de acces, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare.

SC BUILDING INNOVATION QUALITY SRL

Jud. Timis, Sannicolaul Mare, Str. Ileana Cosanziana, nr. 6
J35/760/2012, C.U.I RO29987156,
Tel. 0761605148

Pr. Nr. 372/2020



4.1.3 Amplasarea față de drumurile publice

- Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care este asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.
- Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor la toate parcelele, conform art. 25 – Accese carosabile, din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, republicată, până la constituirea domeniului public pentru străzile prevăzute în studiu, conform planșei Proprietatea asupra terenurilor – Planșa nr. 04.

4.1.4 Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 republicat, retragerile impuse față de limitele laterale și posterioare ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea condițiilor de vizibilitate, în acord cu realizarea intimității pentru locuire a construcțiilor învecinate.
- Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil, cu respectarea condițiilor minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu pentru parcele .
 - Pentru parcelele având nr. 1-17, retragerile față de limitele laterale vor fi de: minim 2,00 m conform Codului Civil stanga dreapta, exceptie facand parcela nr. 6 care va avea minim 2,00 m față de latura SV, iar față de latura NE se va păstra o distanță de minim 3,00 m si parcela nr. 11 care va avea minim 2,00 m față de latura NE, iar față de latura SV se va păstra o distanță de minim 3,00 m. Pentru parcelele cu nr. 7 și 10 se va păstra o retragere de 6,00 m față de ambele fronturi stradale.
 - Pentru parcela cu nr. 19 cu funcțiunea de zona de dotări și servicii se va păstra o retragere de minim 3,00 m față de latura SV și o retragere de minim ½ H (unde H este înălțimea maximă la cornișă), dar nu mai puțin de 6 m fata de limita SE.
 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

4.1.5 Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limita posterioară

- Construcțiile se vor amplasa conform planșei Reglementări urbanistice – Planșa nr. 03, respectând următoarele retrageri minimale față de limita posterioară:
 - Minimum 10,00m fata de limita posterioara a parcelelor pentru loturile 1-17.

4.1.6 Lucrări de utilitate publică

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

4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

4.2.1 Accesuri carosabile

SC BUILDING INNOVATION QUALITY SRL

Jud. Timis, Sannicolaul Mare, Str. Ileana Cosanziana, nr. 6
J35/760/2012, C.U.I RO29987156,
Tel. 0761605148

Pr. Nr. 372/2020

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă dintr-un drum public (direct sau prin servitute), având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de Securitate, apărarea 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, cu condiția asigurării acceselor pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic.
- Poziția accesurilor carosabile nu este fixă, ea va fi stabilită la momentul autorizării construcțiilor.
- Accesurile carosabile nu trebuie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

4.2.2 Accesuri pietonale

- Este obligatorie asigurarea accesurilor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi trotuare, alei pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.
- Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specific de deplasare.

4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

4.3.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord a noilor consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică;
- De la dispozițiile alineatului precedent se pot deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel:
- Se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca investitorul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa;
- Investitorul se obligă să prelungească rețeaua existentă atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- Investitorul se obligă să mărească capacitatea rețelelor existente, fie să construiască noi rețele;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent (dacă e cazul).

4.3.2 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și pluvială

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitatea rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor (elaborator P.U.Z.), în întregime, conform planului de acțiune (corelat cu situația existent în zonă la momentul dezvoltării echipării hidro-edilitare).
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară se suportă în întregime de către proprietari. Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, după realizarea acesteia.
- Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc. se

SC BUILDING INNOVATION QUALITY SRL

Jud. Timis, Sannicolaul Mare, Str. Ileana Cosanziana, nr. 6
J35/760/2012, C.U.I RO29987156,
Tel. 0761605148

Pr. Nr. 372/2020

JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la H.C.L. Dumbrăvița

Nr. 53 din 27.04.2023

Tehnician urbanism și amenajarea teritoriului

vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează (dacă e cazul).

- Este obligatorie realizarea bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale.

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 architectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea zonei cu energie electrică din sistemul national, aparținând domeniului public și exploatată de instituția publică specializată va cuprinde: posturi de transformare și rețea de distribuție a energiei electrice.

Telecomunicații

- 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 architectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Rețele termice, alimentare cu gaze

- Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului architectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- 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 architectural al construcțiilor și împrejurimilor.
- Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care la adăpostesc.

4.3.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau private, după caz.

4.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

4.4.1 Parcelarea

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții.
- Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

SC BUILDING INNOVATION QUALITY SRL

Jud. Timis, Sannicolaul Mare, Str. Ileana Cosanziana, nr. 6
J35/760/2012, C.U.I RO29987156,
Tel. 0761605148

Pr. Nr. 372/2020

JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la H.C.L. Dumbrăvița

Nr. 53 din 27.04.2023

Tehnician urbanism și amenajarea teritoriului

- Suprafața minimă a parcelei va fi de 635,00 mp conform precizarilor din planșa Reglementari Urbanistice – planșa nr. 03.
- Parcelările pot fi aprobate doar în baza prezentului proiect PUZ aprobat. Parcelările vor respecta prevederile art. 30 din HG nr. 525/1996, art. 30 din RGU.
- Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public (direct sau prin servitute), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Clădirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces dintr-o circulație cu acces public.
- Strada care conține infrastructura de irigații va fi dimensionată în așa fel încât să fie permisă mentenanța acesteia și să fie respectată zona de protecție de 2,00m de o parte și de alta.
- Suprafețele necesare pentru deschideri de străzi, alei se vor trece în domeniul public.
- Nu sunt permise dezmembrări și alipiri ulterioare pentru niciuna dintre cele două subzone funcționale.

4.4.2. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.
- Etajele retrase : nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).
- Mansarda: reprezintă spațiul funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Mansarda se include în numărul de niveluri supraterane. Sarpanta construcției va forma un unghi maxim de 45 de grade cu planul orizontal. Sarpanta construcției care conține mansarda nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 0.6m. Se limitează suprafața utilă a mansardei la maxim 60% din suprafața utilă a nivelului imediat inferior. Limita de rupere de panta între planul vertical al peretelui și cel inclinat al șarpantei, măsurat în toate direcțiile mansardei, se găsește la cel mult 1.40m față de cota de calcare de la nivelul mansardei. Se va admite un singur nivel sub învelitoarea mansardei.

SUBZONA – Lm – Locuințe individuale, cu max două unități locative/parcela, max P+1E

- Hmax cornișă = 7,00 m / H atic maxim. 7.50 m
- Hmax coamă = 10,50 m

SUBZONA– IS – Zona de dotări și servicii publice, max. S(D)+P+2E

- Hmax cornișă = 12,00 m
- Hmax coamă = 15,00 m

SC BUILDING INNOVATION QUALITY SRL

Jud. Timis, Sannicolaul Mare, Str. Ileana Cosanziana, nr. 6
J35/760/2012, C.U.I RO29987156,
Tel. 0761605148

Pr. Nr. 372/2020

4.4.3 Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizația de construire nu se va emite dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajului urban.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, specific cadrului architectural.
- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb-gri, natur, ocru, culori armonizate în general.
- Pentru servicii și instituții sunt permise totuși culori specific firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective.
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din material adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul architectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

4.4.4 Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

- Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.
- În cazul prezentului regulament:

SUBZONA – Lm – Locuințe individuale, cu max doua unitati locative/parcela, max P+1E

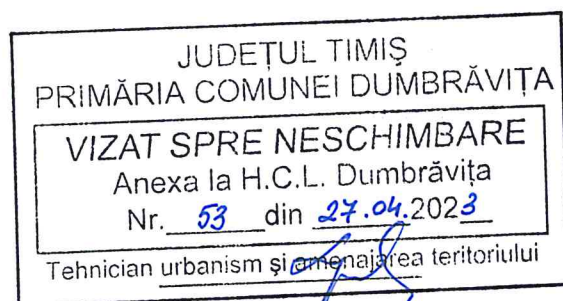
- POT = max 35 %
- CUT = max 1,00

SUBZONA – IS – Zona de dotari si servicii publice, max. S(D)+P+2E

- POT = max 40 %
- CUT = max 1,20

4.5 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**4.5.1 Parcaje**

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din HG 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
- Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității:



SC BUILDING INNOVATION QUALITY SRL

Jud. Timis, Sannicolaul Mare, Str. Ileana Cosanziana, nr. 6
J35/760/2012 , C.U.I RO29987156,
Tel. 0761605148

Pr. Nr. 372/2020

JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la H.C.L. Dumbrăvița

Nr. 53 din 27.04.2023

Tehnician urbanism și amenajarea teritoriului

- 2 locuri de parcare/unitate locative in cadrul fiecarei parcele;
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, acestea vor fi dimensionate conform normelor specifice.
- Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Intrările și ieșirile la parcare vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

4.5.2 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.
- Conform Bilanțului Teritorial au fost asigurate spații verzi în procentul de 5,00 % din suprafața totală a terenului studiat, respectiv 1145 mp.
- Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 100 mp de lot.
- Spațiile verzi în cadrul parcelelor se vor asigura în concordanță cu prevederile OMS dimensionându-se astfel încât să satisfacă indicele de minimum 2 mp/locatar pentru spații verzi, **dar nu mai puțin de 30% din suprafața parcelei pe care se va construi.**
- Se va asigura o zona de protecție de minimum 10,00m fata de HCn 91 – canal de desecare si se va inscrie in CF posibilitatea de acces la HCn prin servitute in vederea asigurarii lucrarilor de intretinere si mentenanta a infrastructurii de irigatii;
- Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, gazon.

4.5.3 Împrejmuiri

- Potrivit prevederilor regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitive sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a delimita proprietatea de domeniul public și proprietățile vecine (dacă e cazul).
- Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul). Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior (dacă e cazul).
- Pe aliniamentul fiecărei parcele va fi prevăzut un panou plin (zidărie/beton/cărămidă aparentă), cu înălțime de maxim 1,80 m destinat amplasării/integrării firidelor de bransament, numerelor poștale, rastelurilor pentru biciclete , cu iluminat indirect, și care va putea încorpora diverse echipamente tehnico-edilitare.
- Pentru loturile nr. 1-19, spre frontul stradal se vor realiza împrejmuiri la limita de proprietate cu acces direc din strada, gardul fiind realizat din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici si /sau cu stalpi din boltari. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

SC BUILDING INNOVATION QUALITY SRL

Jud. Timiș, Sannicolaul Mare, Str. Ileana Cosanziana, nr. 6
J35/760/2012, C.U.I RO29987156,
Tel. 0761605148

Pr. Nr. 372/2020

JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la H.C.L. Dumbrăvița

Nr. 53 din 27.04.2023

Tehnician urbanism și amenajarea teritoriului

- cu acces direct din strada;
- Față de limita posterioară se pot realiza înprejmuiuri opace (zidărie, prefabricate din beton, etc) sau transparente cu vegetație cățărătoare, cu o înălțime maximă de 2,00 m.
- Înprejmuirile care se vor realiza spre lotul de spațiu verde va fi identic; soluția va fi corelată pe parcursul execuției, astfel încât imaginea rezultată să fie unitară spre toate incintele propuse cu spații verzi.

4.5.4 Gestionarea deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la un deponeu de gunoi autorizat.

Depozitarea deșeurilor menajere și a materialelor reciclabile se va face în zonele care sunt perceptibile/ vizibile din spațiile publice, zone special amenajate cu echipamente de colectare selectiva.

4.6. INDICI URBANISTICI PROPUȘI PRIN PUZ

SUBZONA – Lm – Locuințe individuale cu max doua unitati locative/parcelsa,
regim de inaltime de max. P+1E

POT = max 35%,

CUT = max 1,00

H maxim cornisa 7,00m (calculat de la C.T.S.)

H maxim coama 10,50m;

SUBZONA – IS – Zona de dotari si servicii publice,
regim de inaltime de max. S(D)+P+2E

POT = max 40%,

CUT = max 1,20

H maxim cornisa 12,00m si H maxim coama 15,00m;

5.6. BILANȚ TERITORIAL

Suprafata teren	SITUATIA EXSITENTA	SITUATIA PROPUSA	
	22 900	%	mp
Teren extravilan	-	100%	22 900
Zona locuinte si functiuni complementare cu max. 2 unitati/parcelsa	-	55.33%	12 670
Zona de dotari si servicii publice		5%	1 145
Zona spatii verzi amenajate	-	5%	1 145

SC BUILDING INNOVATION QUALITY SRL

Jud. Timis, Sannicolaul Mare, Str. Ileana Cosanziana, nr. 6
J35/760/2012 . C.U.I RO29987156,
Tel. 0761605148

Pr. Nr. 372/2020

JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la H.C.L. Dumbrăvița

Nr. 53 din 27.04.2023

Tehnician urbanism și amenajarea teritoriului

Zona cai de circulație rutieră și amenajări aferente - teren pentru drum	-	34.67%	7 940
---	---	---------------	--------------

6. CONCLUZII

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza ridicărilor topografice prin coordonate, datele fiind puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

Soluția propusă este prevăzută a se realiza etapizat, funcție de ritmul populației zonei, precum și de bugetul comunității proprietarilor de teren vizând posibilitatea de finanțare a dotărilor cu echipare tehnico-edilitară, caracteristică unei zone de locuit.

Intocmit:

Arh. Ivaniciuc Dana



Coordonator proiect RUR:

Arh. urb. Constantin Ciocan

