

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

**Denumirea lucrării:
PLAN URBANISTIC ZONAL**

**MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL 06/22.01.2009 PENTRU
PARCELA CU C.F. NR 412413, STABILIRE FUNCȚIUNE LOCUIRE ȘI
SERVICII PENTRU ÎNTREAGA PARCELĂ, REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E,
Intravilan comuna/localitatea Dumbrăvița,
C.F.412413
S. totala = 1495mp**

**Beneficiari:
STOIAN DAN VALERIU**

**Proiectant general:
S.C. TERNAR S.R.L., Arh. Simon Gabriel Mihai**

**Data elaborării:
Aprilie 2025**

**Faza de proiectare:
P.U.Z.**

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

1.1. Prezentul regulament este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul administrativ al comunei Dumbrăvița.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism al P.U.Z. este parte integrantă a P.U.Z. – „MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL 06/22.01.2009 PENTRU PARCELA CU C.F. NR 412413, STABILIRE FUNCȚIUNE LOCUIRE ȘI SERVICII PENTRU ÎNTREAGA PARCELĂ, REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E” C.F.412413, teren intravilan, comuna Dumbrăvița, localitatea Dumbrăvița, județul Timiș și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare și sta la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (Certificate de Urbanism, respectiv Autorizații de Construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează, de regulă, odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate publică al Consiliului Local al Comunei Dumbrăvița, se aproba prin hotărârea Consiliului Local pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege. Procesul verbal al ședinței Consiliului Local Dumbrăvița prin care acest Regulament Local de Urbanism a fost aprobat se va include în anexă la prezenta documentație. Anexa face parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism.

1.4. Prezentul Regulament Local de Urbanism poate fi modificat dacă prin alte Planuri Urbanistice Zonale se modifică reglementările și concepția în baza cărora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal – „MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL 06/22.01.2009 PENTRU PARCELA CU C.F. NR 412413, STABILIRE FUNCȚIUNE LOCUIRE ȘI SERVICII PENTRU ÎNTREAGA PARCELĂ, REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E” C.F.412413, teren arabil extravilan localitatea Dumbrăvița, comuna Dumbrăvița, județul Timiș.

1.5. Modificarea prezentului Regulament Local de Urbanism, după aprobare, se poate face numai în spiritul și litera legii și urmând procesul de avizare și aprobare pe care l-a urmat Planul Urbanistic Zonal - „MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL 06/22.01.2009 PENTRU PARCELA CU C.F. NR 412413, STABILIRE FUNCȚIUNE LOCUIRE ȘI SERVICII PENTRU ÎNTREAGA PARCELĂ, REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E” C.F.412413, teren arabil intravilan localitatea Dumbrăvița, comuna Dumbrăvița, județul Timiș, pe care îl explicitează și detaliază.

2. BAZA LEGALĂ

La elaborarea prezentului Regulament Local de Urbanism s-au respectat în principal următoarele acte normative:

Plan Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/25.10.2023

- LEGEA nr. 50/1991 republicată în 1997 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- LEGEA nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- LEGEA nr. 18/1991 - a fondului funciar (republicată).
- LEGEA nr. 10/ 1995 privind calitatea în construcții;
- LEGEA nr. 33/ 1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- LEGEA nr. 213/ 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- LEGEA nr. 219/ 1998 privind regimul concesiunilor;
- LEGEA nr. 137/ 1995 privind protecția mediului (modificată prin LEGEA nr. 159/1999);
- LEGEA nr. 7/1996 - privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- LEGEA nr. 84/ 1996 privind îmbunătățirile funciare;

Pr. Nr. 262/2023 - P.U.Z. " MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL 06/22.01.2009 PENTRU PARCELA CU C.F. NR 412413, STABILIRE FUNCȚIUNE LOCUIRE ȘI SERVICII PENTRU ÎNTREAGA PARCELĂ, REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E"

Intravilan comuna Dumbrăvița, Județul Timiș
Beneficiari : STOIAN DAN VALERIU
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- LEGEA nr. 82/ 1998 pentru aprobarea OG nr. 43/ 1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- HGR nr. 6/ 1999;
- HGR nr. 612;
- LEGEA nr. 453/2001 - pentru modificarea și completarea LEGII nr. 50/1991;
- LEGEA nr. 350/2001 - privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- LEGEA nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții;
- LEGEA nr. 107/1996 - a apelor;
- LEGEA nr. 5/2000 - zone protejate;
- LEGEA nr. 422/2001 - privind protejarea monumentelor istorice, modificată și completată;
- LEGEA nr. 26/1996 - codul silvic;
- Amenajamentul silvic;
- LEGEA nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea II - Apa;
- LEGEA nr. 351/2001 - privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea IV -a- Rețeaua de localități;
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 - privind formularea, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- H.G.R. nr. 525 - privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- CODUL CIVIL;
- Ordinul MLPTL 13N/10.03.1999 pentru aprobarea Reglementării tehnice:
- GHID pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism - aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000;
- Ordonanța de urgență nr. 228/2000 privind protejarea monumentelor istorice;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea " Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice";
- Ordinul 34/N/34224221/1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI - pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor;
- Ordinul comun nr. 214/RT/1999 al M.A.P.P.M. și nr. 16/NN/1999 al MLPAT pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- O.G. nr. 27/2008, ordonanța pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- ORDINULUI M.T. nr. 158/1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
- O.G. nr. 29/1997 privind Codul aerian civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, RACR-ZSAC, ediția 1/2015, modificată și completată, RACA-AVZ, ediția 1/2015;
- Ordinul M.S. nr.119/2014 Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 458/2002 privind calitatea apei potabile;
- H.G.R. nr.930 din 11 august 2005 ;
- Ordinul 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- HG nr. 51/1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prin HGR nr. 616/1993 și HG nr. 71/1996;
- Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 68/1994 pentru protejarea patrimoniului cultural național (actualizată și republicată);

Pr. Nr. 262/2023 - P.U.Z. " MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL 06/22.01.2009 PENTRU PARCELA CU C.F. NR 412413, STABILIRE FUNCȚIUNE LOCUIRE ȘI SERVICII PENTRU ÎNTREAGA PARCELĂ, REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E"

Intravilan comuna Dumbrăvița, Județul Timiș
Beneficiari : STOIAN DAN VALERIU
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Legea drumurilor nr. 13/1974 (actualizată și republicată) și HG nr. 36/1996 ;

- Legea locuinței nr. 114/1996 (actualizată și republicată) ;
- Ordinul MAPPM nr. 125/1996 pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activităților economice și sociale cu impact asupra mediului ; tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți ;
- OUG 43/1997 actualizată, privind regimul drumurilor ;
- Legea nr. 426/2001 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor ;
- Legea nr. 138/2004 (republicată) privind îmbunătățirile funciare ;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului ;
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 213/2008 pentru modificarea Legii nr. 109/2007 privind reutilizarea informațiilor din instituțiile publice;
- OUG nr. 214/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordinul nr. 233/26.02.2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat.
- HG nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014
- Hotărârea C.J.Timiș nr. 115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș.
- Codul civil.
- OUG nr.195/2005 privind protecția mediului, actualizată.
- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Ordonanța 31 din 30.04.2025
- ORDINUL 233/2016
- ORDINUL 904/2023

Alte acte normative conexe

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal –“ MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL 06/22.01.2009 PENTRU PARCELA CU C.F. NR 412413, STABILIRE FUNCȚIUNE LOCUIRE ȘI SERVICII PENTRU ÎNTREAGA PARCELĂ, REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E” C.F.412413, teren intravilan localitatea Dumbrăvița, comuna Dumbrăvița, județul Timiș împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul situat în teritoriul administrativ al comunei Dumbrăvița, notat în C.F. după cum urmează :

- **C.F. 412413, nr cad 412413 în suprafață de 1495 mp**, teren în intravilanul comunei Dumbrăvița (TEREN CURȚI CONSTRUCȚII), **proprietari STOIAN DAN VALERIU**

Terenul studiat, figurat prin planșele P.U.Z. – Pr. Nr.262/2023, întocmit de către proiectant general S.C. TERNAR SRL, după încheierea procesului de avizare și aprobare P.U.Z., va fi împrejmuit, prin grija beneficiarului.

Pr. Nr. 262/2023 - P.U.Z. " MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL 06/22.01.2009 PENTRU PARCELA CU C.F. NR 412413, STABILIRE FUNCȚIUNE LOCUIRE ȘI SERVICII PENTRU ÎNTREAGA PARCELĂ, REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E"

Intravilan comuna Dumbrăvița, Județul Timiș
Beneficiari : STOIAN DAN VALERIU
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Zonificarea funcțională a conceptului nou propus a fost exprimată grafic prin planșa "U02 Reglementări urbanistice". Condițiile de amplasare a clădirilor în zonele stabilite sunt expuse în capitolele următoare ale prezentului Regulament Local de Urbanism, în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism și a anexelor sale.

Terenul reglementat are următoarele unități și subunități funcționale:

- subzonă de dotări, servicii, locuire cu maxim 2 apartamente pe parcelă

ii. reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.

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

4.1. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse 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.

4.2. Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

4.3. Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest Regulament Local de Urbanism este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărie 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 gospodărie și de captare a apelor.

4.4. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

4.6. Zonele construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se va face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.

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

5.1. 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 inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

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

5.2. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și al Ministerului Dezvoltării, Lucrarilor Publice si Administratiei.

Terenurile ce compun prezentul amplasament pentru care a fost inițiat Planul Urbanistic Zonal, **nu sunt expuse la riscuri naturale**, respectiv **riscuri seismice, alunecări de teren sau inundații**.

5.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor sau lucrărilor de orice fel în zonele de servitute 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 permisă doar cu acordul administratorului rețelei.

5.4. 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 este deservit de rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaz și energie electrică.

Funcțiunile propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal **nu sunt generatoare de riscuri tehnologice**.

5.5. 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 ori ale investitorilor 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.

Se vor aplica principiile conceptului de cladiri nZEB, clădiri cu performanțe energetice foarte ridicate. Cantitatea de energie pe care acestea o utilizeaza provine de asemenea in mare masura din resurse regenerabile produse in proximitate sau chiar pe terenul aferent constructiei.

5.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în capitolele următoare ale prezentului Regulament Local de Urbanism.

5.7. Obiective de utilitate publică

Lucrările de utilitate publică propuse spre realizare în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal „MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL 06/22.01.2009 PENTRU PARCELA

Pr. Nr. 262/2023 - P.U.Z. " MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL 06/22.01.2009 PENTRU PARCELA CU C.F. NR 412413, STABILIRE FUNCȚIUNE LOCUIRE ȘI SERVICII PENTRU ÎNTREAGA PARCELĂ, REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E"

Intravilan comuna Dumbrăvița, Județul Timiș
Beneficiari : STOIAN DAN VALERIU
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CU C.F. NR 412413, STABILIRE FUNCȚIUNE LOCUIRE ȘI SERVICII PENTRU ÎNTREAGA PARCELĂ, REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E” C.F.412413, teren curți construcții intravilan localitatea Dumbrăvița, comuna Dumbrăvița, județul Timiș sunt expuse în părțile scrise și desenate aferente acestei lucrări și se referă la realizarea acceselor în parcelă.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

6.1. Asigurarea condițiilor de însorire și confort psihologic

Autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 17 și a Anexei nr. 3 din Regulamentul General de Urbanism, în condițiile următoarelor legi și acte normative:

- a) Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- b) Ordinul Ministerul Sănătății nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- c) Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață a populației.
- d) STAS 6448/1 - privind calculul aportului de căldură din exteriorul încăperilor.

6.2. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea prevederilor art. 18 din Regulamentul General de Urbanism, în condițiile următoarelor legi și acte normative:

- Legea Cadastrului și publicații imobiliare nr. 7/1996 (cu modificările și completările ulterioare).
- Legea 137/1995 privind protecția mediului (republicată, cu modificările ulterioare).
- Legea nr. 82/1998 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor.
- Ordinul nr. 496/1998 al Ministerului Transporturilor și ONCGC privind aprobarea Metodologiei pentru executarea lucrărilor de cadastru al drumurilor publice.
- Ordinul Ministerului transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.

6.3. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Autorizarea construcțiilor se va realiza în condițiile art.23 din Regulamentul General de Urbanism cu respectarea următoarelor legi și acte normative:

- e) Codul Civil art. 622.
- f) Legea protecției mediului nr.137/1995 (republicată, cu modificările ulterioare).
- g) Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- h) O.G.R. nr.43/1997 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor
- i) Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de autorizare și avizare sanitară.
- j) Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- k) Ordinul MLPAT nr. 90/N și ONCGC nr. 911 - CP din 1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar al localităților.
- l) STAS 10144/2 - Străzi, trotuare, alei pietonale, piste de ciclști, prescripții de proiectare.

6.4. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

Construcțiile se vor autoriza în condițiile articolului 24 din Regulamentul General de Urbanism și cu respectarea următoarelor legi și acte normative:

- m) Legea 10/1995 privind calitatea în construcții.
- n) Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicații imobiliare.

Pr. Nr. 262/2023 - P.U.Z. " MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL 06/22.01.2009 PENTRU PARCELA CU C.F. NR 412413, STABILIRE FUNCȚIUNE LOCUIRE ȘI SERVICII PENTRU ÎNTREAGA PARCELĂ, REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E”

Intravilan comuna Dumbrăvița, Județul Timiș
Beneficiari : STOIAN DAN VALERIU
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- o) Legea protecției mediului, nr. 137/1995 (republicată, cu modificările ulterioare).
- p) O.G.R. nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor.
- q) Ordinul M.I. nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- r) Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- s) P 118-99 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

7.1. Autorizarea construcțiilor în ceea ce privește asigurarea acceselor carosabile

Autorizarea construcțiilor se va face, în ceea ce privește asigurarea acceselor carosabile, în condițiile art. 25 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea următoarelor legi și acte normative.

- t) Codul civil art. 616-619.
- u) Legea 50/1991 (republicată, cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor.
- v) Legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor.
- w) Legea 10/1995 privind calitatea în construcții.
- x) Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- y) Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- z) Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, art. 23-27, Anexa 1.
- aa) Ordinul Ministerului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- bb) C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență.
- cc) P 118-99 - normativ de siguranță la foc a construcțiilor.
- dd) STAS 4032/2 - Tehnica traficului rutier - Terminologie.

UTILIZĂRI PERMISE

- ee) Construcții și amenajări ale căror accese carosabile respectă normele de siguranță și fluență a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

UTILIZĂRI PERMISE cu condiții

- ff) Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

UTILIZĂRI INTERZISE

- gg) Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

7.2. Autorizarea construcțiilor în ceea ce privește asigurarea acceselor pietonale.

La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile articolului 26 din Regulamentul General de Urbanism, referitoare la accesele pietonale și de asemenea condițiile următoarelor legi și acte normative:

- hh) Codul Civil - art. 616-619.
- ii) Legea nr. 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- jj) Legea nr. 82/1998 privind regimului juridic al drumurilor.

Pr. Nr. 262/2023 - P.U.Z. " MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL 06/22.01.2009 PENTRU PARCELA CU C.F. NR 412413, STABILIRE FUNCȚIUNE LOCUIRE ȘI SERVICII PENTRU ÎNTREAGA PARCELĂ, REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E"

Intravilan comuna Dumbrăvița, Județul Timiș
Beneficiari : STOIAN DAN VALERIU
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- kk) Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale - Anexă.
ll) CPH - 193 - Normativ pentru adaptarea construcțiilor și locurilor publice la cerințele persoanelor handicapate.
mm) C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulație în localități și în zonele de influență.
nn) P 118-99 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.
oo) STAS 10144/2 - străzi, alei pietonale și piste de cicliști. Prescripții de proiectare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

Asigurarea echipării edilitare a construcțiilor va avea în vedere la autorizarea acestora, îndeplinirea condițiilor articolelor 27, 28 și 29 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea prevederilor următoarelor legi și acte normative.

- pp) Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
qq) Legea administrației publice locale nr. 69/1991 (republicată, cu modificările ulterioare).
rr) Legea protecției mediului nr. 137/1995 (cu modificările ulterioare).
ss) O.G.R. nr. 10/1995 privind creșterea competenței autorităților publice locale pentru aprobarea documentațiilor tehnico economice ale investițiilor de interes județean sau local.
tt) Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
uu) Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
vv) Ordinul M.I. nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
ww) P.E. - 132 Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
xx) 122-99 - Normativ de proiectare și execuție a lucrărilor de alimentare cu apă a localităților.
yy) NTPA-002/97 - Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților.
zz) S.R. - 8591/97 - Rețele electrice subterane. Condiții de amplasare.
aaa) STAS 9570/1 - Marcarea și reparare rețelelor de conducte și cabluri în localități.
bbb) S.R. 1343-1 - Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
ccc) STAS 1481 - Canalizări - rețele exterioare. Criterii generale și studii de proiectare.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.

Autorizarea executării parcelărilor este permisă în condițiile respectării prevederilor articolului 3 din Regulamentul General de Urbanism.

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se dorește reglementarea unei parcele rezultate în urma alipirii a două parcele cu funcțiuni diferite ce au fost reglementate anterior printr-un PUZ aprobat. Se propune ca terenul studiat să aibe funcțiunea de dotări , servicii și locuire cu maxim 2 apartamente pe parcelă conform planșei U02 Reglementări urbanistice.

Astfel, terenul se reglementează ținând cont de următorii factori, după cum urmează:

- asigurarea accesului auto și pietonal în zona studiată;
- subzonă de dotări, servicii , locuire cu maxim 2 apartamente pe parcelă – 1495 m² ;

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.

Se vor respecta condițiile aplicării prevederilor articolului 34 și anexa 6 și a articolului 35 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea mențiunilor din următoarele legi și acte normative:

ddd) Codul Civil art. 607-6089, art. 590-601, art. 606, art. 611, art. 622.

eee) Legea 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

fff) Legea 137/1995 (republicată cu modificările ulterioare) privind protecția mediului.

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

hhh) Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.

Regulamentul local de urbanism al PUG Dumbrăvița avizat prin HCL 140/25.10.2023.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: în partea de est a intravilanului comunei Dumbrăvița, la nord față de Strada Ferventia, la est față de strada Quasar, la vest față de parcelele 403235 și 403236 și la sud față de parcela 403263, a unor locuințe cu maxim 4 apartamente și servicii pe o suprafață de **1495 m²** teren. Delimitarea zonei studiate este făcută conf. **Certificat de Urbanism nr. 467/28.07.2023.**

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare existente.

Limita zonei studiate este figurată în planșa nr.U02 cu REGLEMENTĂRI URBANISTICE a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața studiată a zonei este de 1495mp.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa nr. U02 de REGLEMENTĂRI URBANISTICE; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

În perimetrul zonei funcționale menționate mai sus, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea zonei de dotări, servicii și locuințe cu maxim 2 apartamente pe parcelă, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 40.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul Comunei Dumbrăvița.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

Pr. Nr. 262/2023 - P.U.Z. " MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL 06/22.01.2009 PENTRU PARCELA CU C.F. NR 412413, STABILIRE FUNCȚIUNE LOCUIRE ȘI SERVICII PENTRU ÎNTREAGA PARCELĂ, REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E"

Intravilan comuna Dumbrăvița, Județul Timiș
Beneficiari : STOIAN DAN VALERIU
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- art. 1 – tipurile de subzone funcționale
- art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei
- art. 3 – funcțiile adiacente admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

- art. 4 – utilizări permise
- art. 5 – utilizări permise cu condiții
- art. 6 – interdicții temporare
- art. 7 – interdicții definitive (permanente).

În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii cu referire la:

- art. 8 – orientarea față de punctele cardinale
- art. 9 – amplasarea față de drumurile publice
- art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente
- art. 11 – amplasarea față de C.F.
- art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
- art. 13 – amplasarea față de aeroporturi
- art. 14 – amplasarea față de aliniament
- art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii cu referire la :

- art. 16 – accese carosabile
- art. 17 – accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară cu referire la:

- art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente
- art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare
- art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor cu referire la:

- art. 21 – parcelare
- art. 22 – înălțimea construcțiilor
- art. 23 – aspectul exterior
- art. 24 – procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri cu referire la:

- art. 25 – parcaje
- art. 26 – spații verzi
- art. 27 – împrejmuiri.

ZONA Locuințe cu max 2 apartamente pe parcelă și servicii

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale – Locuințe cu regim redus de înălțime – P+2E cu maxim 2 apartamente pe parcelă și servicii.

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică compusă din locuințe izolate sau cuplate cu o structură urbană coerentă.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Pr. Nr. 262/2023 - P.U.Z. " MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL 06/22.01.2009 PENTRU PARCELA CU C.F. NR 412413, STABILIRE FUNCȚIUNE LOCUIRE ȘI SERVICII PENTRU ÎNTREAGA PARCELĂ, REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E"

Intravilan comuna Dumbrăvița, Județul Timiș
Beneficiari : STOIAN DAN VALERIU
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe (până la maxim 2 apartamente) și servicii cu caracter urban și semi-urban cu regim de înălțime maxim P+2E.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale și carosabile pentru intervenții – accese pompieri, salvare, etc.
- Rețele tehnico – edilitare.
- Anexe gospodărești

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- Locuințe de tip izolat sau cuplat cu maxim 2 unități locative/parcelă.
- dotări adiacente zonei de locuit: comerț (magazine mici, librării, boutiq-uri, amanet), servicii (de ex. cabinet medical, frizerie, coafor, salon de infrumusețare, farmacie, filiale bănci, puncte de plată, prestări servicii, etc.), administrație (birouri, sedii de firmă, sedii O.N.G., spații destinate meseriilor liberale), sănătate, instituții publice, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante de mici dimensiuni cu un program de funcționare compatibil cu zona rezidențială; dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Sunt admise echipamente / construcții pentru instalații, cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și auto.
- Interdicție de construire 12m de-o parte și de alta a LEA 20Kv prezenta pe strada Ferventia pana la mutarea in subteran sau relocarea liniei electrice aeriene.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

- activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante
- depozite de materiale și mărfuri pentru vânzare en-gros, depozite de combustibili, casare autovehicule.

- Activități de mică producție, cu / fără flux tehnologic (de exemplu prelucrare textile, încălțăminte, obiecte de mici dimensiuni, din domeniul IT, prelucrare mecanică, tâmplărie, etc.), activități agrozootehnice.
- clădiri provizorii de orice natură
- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Orice activitate care generează zgomot, noxe și trafic greu.

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

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

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai nefavorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h. Se recomandă amplasarea casei în partea de nord a parcelei (acolo unde se poate), pentru o însorire de durată.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

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 S.N.C.F.R.

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. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita minimă de construibilitate propusă în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE, 6 m față de străzile principale și secundare.

Pr. Nr. 262/2023 - P.U.Z. " MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL 06/22.01.2009 PENTRU PARCELA CU C.F. NR 412413, STABILIRE FUNCȚIUNE LOCUIRE ȘI SERVICII PENTRU ÎNTREAGA PARCELĂ, REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E"

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

- **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:
 - Construcțiile se pot amplasa izolat sau cuplat .
 - Clădirile se vor retrage față de limitele laterale în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3m..
 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul)
 - Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje, copertine sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.
 - amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății
 - în cazul parcelelor cu maxim 2 unități locative se pot amplasa garaje pe limita laterală, dar fără să depășească 3 m înălțime.
- **Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor** va respecta următoarele condiții:
 - se va respecta distanța de minim 10 m față de limita posterioară conform planșei de reglementări, cu condiția să nu stânjenească însoirea pe parcela vecină.
 - se admit anexe gospodărești, copertine cu panouri fotovoltaice ce vor acoperi locuri de parcare pe limita de fund a parcelelor, dar fără să depășească 3 m înălțime.
- c) **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**
 - se admite doar o singură construcție principală pe parcelă.
 - se admit garaje ce pot fi amplasate adiacent construcțiilor principale.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Pentru accesul pietonal din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile, fără contact direct cu nivelul freatic al apei.

În cazul parcelelor mai mari de 1200 mp se admit maximum 2 accese auto și 2 accese pietonale.

Se vor asigura:

- Accese carosabile pentru locatari;
- Acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul

mijloacelor de stingere a incendiilor;

Art. 17. **Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Se vor respecta condițiile generale privitoare la construcții conform prezentului Regulament Local de Urbanism.

Pentru accesele carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile, fără contact direct cu nivelul freatic al apei.

În cazul parcelelor mai mari de 1200 mp se admit maximum 2 accese auto și 2 accese pietonale.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. **Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face pe teren domeniu public conform planului de acțiune de către dezvoltator. Beneficiarul final al parcelelor construite va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. **Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltator, conform planului de acțiune.

Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construite.

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

Art. 20. **Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**

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

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

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale localității Dumbrăvița, aflate în curs de realizare.

Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi combustibil gazos (gazul metan), combustibil lichid ușor tip STAS 54/83, sau combustibil solid în combinație cu surse de energie regenerabilă produsă la fața locului sau în apropiere, în acord cu conceptul nZEB (clădiri cu consum de Energie aproape Zero), în proporție de minim 10% din cantitatea de energie consumată.

Sistemul de încălzire se va realiza în concordanță cu cerințele din legislație, conform art.10 cap VI din legea 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor :

Pentru clădirile noi/ansamblurile de clădiri noi având funcțiunile prevăzute la art. 7 alin. (1), rezidențial - colectiv sau individual, prin certificatul de urbanism emis de autoritățile administrației publice competente, în vederea obținerii, în condițiile legii, a autorizației de construire pentru executarea lucrărilor de construcții, pe lângă obligativitatea respectării cerințelor minime de performanță energetică, se va solicita întocmirea unui studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență, dacă acestea există.

(2) Aceste sisteme alternative pot fi:

- a) descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
- b) de cogenerare/trigenerare;
- c) centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
- d) pompe de căldură;
- e) schimbătoare de căldură sol-aer;
- f) recuperatoare de căldură.

(3) Studiul prevăzut la alin. (1) se elaborează de proiectant și este parte componentă a studiului de fezabilitate.

(4) Studiul cu privire la posibilitatea utilizării sistemelor alternative prevăzute la alin. (2) poate fi efectuat pentru o clădire sau pentru grupuri de clădiri similare din aceeași localitate. Pentru sistemele centralizate de încălzire și răcire, studiul poate fi efectuat pentru toate clădirile racordate la același sistem.

Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la S.C. Delgaz Grid S.A..

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin branșament la rețeaua electrică existentă în zonă din sursă SC E DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran.

Se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune 0,4kV, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza branșamentele individuale la fiecare consumator.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către SC E DISTRIBUȚIE BANAT SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, ORANGE-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

Rețea TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

Se admit dezmembrări ulterioare ale parceli doar dacă parcelele rezultate vor avea o suprafața mai mare de 500mp iar frontul va fi mai mic sau egal cu adâncimea parcelei.

Art. 22. 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 însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la maxim P+2E cu maxim 11 m la cornișă.
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

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

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde.

c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând casele care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului).

Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 25° - 45° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3,5 – 4 m pentru case P, 7 – 8 m pentru case P+M, P+1E și maxim 11 m pentru case P+2E.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are caracter rezidențial (locuințe cu maxim 2 apartamente) P.O.T. maxim = 35%.

În cazul în care se realizează și servicii P.O.T. maxim admis = 40%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 1,2 pentru locuințe cu maxim 2 apartamente pe parcelă și servicii.

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

Art. 25. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alin. (25.1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp.

Se propune ca fiecare locuință să aibă asigurate două locuri de parcare pe domeniul privat.

Locuințele cu două unități locative vor trebui să fie prevăzute cu câte două locuri de parcare per unitate locativă pe domeniul privat.

Prin excepție de la prevederile alin. (25.1), se poate utiliza domeniul public al UAT (altul decât terenul aferent plantației verzi de aliniament adiacente străzilor existente sau propuse) sau domeniului privat al UAT doar în baza unei HCL a comunei Dumbrăvița.

În această situație, prin HCL, terenul se va concesiona contra cost solicitantului pe o perioadă ce se va stabili de comun acord. Terenul domeniul public, situat în proximitatea parcelei aflată în proprietatea investitorului/solicitantului, care se va aloca parcajelor și/sau garajelor necesare noii investiții, nu va depăși 70% din totalul suprafeței acestuia, restul urmând să fie agrementat cu gazon și plantații ornamentale.

Este interzisă construirea și amenajare de:

- Parcări și garaje pentru autoutilitare cu sarcină maximă utilă de peste 3,5 t, camioane și autobuze precum și pentru remorcile acestora în zonele rezidențiale, zonele exclusiv dedicate instituțiilor și serviciilor;

- Staționarea și parcare pe trotuare, piste de biciclete, sau spațiile verzi de aliniament;

- Alterarea domeniului public al comunei, la nivelul trotuarelor, spațiilor verzi de aliniament, piețelor publice ș.a.m.d. prin crearea de denivelări în scopul executării rampelor de acces la parcaje și garaje.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel organizate încât să asigure o circulație fluentă și să nu perturbe traficul pe străzile riverane.

Atunci când este posibil, accesele și ieșirile se vor rezolva distinct (nu în același loc).

Accesele se vor asigura din străzile laterale.

Parcelele care prin natura funcțiunii lor presupun amenajarea a minimum 10 locuri de parcare vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Plantațiile în zonele de parcare sunt obligatorii și se execută de la bordura exterioară ce încadrează parcare. Plantațiile constau în gazon (aclimatizat la specificul zonei), plante perene și anuale, arbuști.

În zonele de intrare și ieșire din parcare se plantează de regulă arbori cu coroana rotundă, la o distanță de min. 2,00 m față de marginea îmbrăcămînții asfaltice a drumului public, pentru a nu împiedica circulația.

Indiferent de regimul funcțional și de categoria de folosință, este interzisă amenajarea de locuri de parcare în aliniamente sau suplinind spațiul verde de aliniament (grădină de fațadă).

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor specifice aflate în vigoare. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte. Este necesar să se asigure suplimentar față de locurile de parcare aferente funcțiunii de bază, minimum 2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali, clienți.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției și se va respecta art.34, cap. II.7 și anexa 5 din RLU aferent PUG Dumbrăvița.

Zona predominant rezidențială:

Locuințe individuale (unifamiliale): 2 locuri de parcare per unitate locativă;
- parcare pentru biciclete: 2 locuri per unitate locativă;

Zona de Instituții publice și servicii:

Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii:

- 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);
- parcare pentru biciclete: 1 loc la 80 mp AU;

Comerț en detail (cu o suprafață utilă totală de până la 200 mp):

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare;

Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 20 locuri la masă;

Servicii cu acces public:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public;

Servicii profesionale:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public;

Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp AU;

Comerț en detail și servicii de mari dimensiuni (cu o suprafață utilă totală de peste 200 mp) de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc:

- 1 loc de parcare la 25 mp AU de vânzare / de primire public;

Funcțiuni de cult

- 1 loc de parcare la 35 mp AU;

Funcțiuni de cultură

Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale:

- 1 loc de parcare la 50 mp AU destinată activității de bază;

Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc:

- 1 loc de parcare la 10 locuri în sală;

Funcțiuni de sănătate și asistență socială

Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 mp AU;

Policlinici:

Pr. Nr. 262/2023 - P.U.Z. " MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL 06/22.01.2009 PENTRU PARCELA CU C.F. NR 412413, STABILIRE FUNCȚIUNE LOCUIRE ȘI SERVICII PENTRU ÎNTREAGA PARCELĂ, REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E"

Intravilan comuna Dumbrăvița, Județul Timiș
Beneficiari : STOIAN DAN VALERIU
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- 1 loc de parcare la 35 mp AU;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 35 mp AU;

Asistență socială:

- 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 200 mp AU;

Condiții pentru persoanele cu dizabilități

* În parcaje / garaje cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite;

Art. 26. Spații verzi

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.

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

Indiferent de regimul funcțional și de categoria de folosință este interzisă amenajarea de locuri de parcare în aliniamente sau suplinind spațiul verde de aliniament (grădină de fațadă).

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

Autorizarea clădirilor va fi condiționată de plantarea de arbori/copaci mari la stradă și în interiorul parcelei astfel:

Minimum un copac la 100mp în interiorul parcelei și minimum un copac/5ml în aliniamentul stradal.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare..

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă de:

- Funcțiuni administrative: 10% din suprafața parcelei;
- Funcțiuni de cultură: 20% din suprafața parcelei;
- Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ.

Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 15% din suprafața parcelei.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală în cazul în care se edifică și locuințe cu maxim 2 apartamente/parcelă.

Art. 27. Împrejmuiri

Împrejmuirile nu vor depăși în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv.

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80 m, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2,00 m.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile Planului URBANISTIC ZONAL DIRECTOR – DUMBRĂVIȚA și a PLANULUI URBANISTIC GENERAL DUMBRĂVIȚA (aflat în lucru).

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

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

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

Întocmit,
Arh. SIMON Gabriel Mihai