

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

Denumirea lucrării:	PUZ - Reparcelare teren pentru asigurare conditii de construibilitate stabilite prin PUG Dumbravita
Amplasament:	str. Berzei f.n., com. Dumbrăvița, Jud. Timiș - CF 408937, 408938, 408940, 408941, 408943, 408944, 408946, 408947, 408949, 408951, 408952
Inițiator:	MGC Dezvoltare Imobiliara S.R.L.
Proiectant general:	MG BUILDING DESIGN S.R.L.
Nr. proiect / data:	362 / 2025
Data elaborării	18.06.2025

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

- 1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul studiat în PUZ.
- 1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local devenind astfel baza de autorizare a lucrărilor de construire ce vor fi autorizate în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată și actualizată.
- 1.3. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ detaliază prevederile generale de urbanism, strategiile de dezvoltare urbanistică și stabilește reglementările specifice pentru zona considerată.
- 1.4. Modificarea prezentului regulament se poate face numai in conditiile specificate de lege;

2. Baza legală a elaborării

- 2.1. La baza elaborarii RLU au stat în principal următoarele acte normative în forma actuală:
 - Ordinul MLPTL nr. 176/N/2000;
 - Ordinul MLPTL nr. 21/N/2000;
 - Legea 50/1991, actualizata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;

- HG 525/1996, modificat, privind RGU;
- Legea 350/2001, actualizata, privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 18/1991, republicata, privind fondul funciar;
- Legea 7/1996, actualizata, privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea 10/1995, actualizata, privind calitatea in constructii;
- Legea 107/1996, actualizata, privind apele;
- Legea 481/2004, privind protectia civila;
- Legea 82/1998, actualizata, privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea 213/1998, actualizata, privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea 10/1995, actualizata, privind calitatea in constructii;
- Codul Civil;
- OMS 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Ord. 2701/2010, pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului la elaborarea documentatiilor de urbanism;

- 2.2. In cadrul RLU au fost analizate si preluate prevederi din urmatoarele documentatii de urbanism aflate in diverse faze de avizare sau aprobate anterior:
- PUG Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/2023;
 - PUZ aprobat prin HCL 26/2004 Dumbrăvița;

3. Domeniul de aplicare

- 3.1. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor in limitele amplasamentului studiat;
- 3.2. Prezentul RLU se va aplica de către:
- Inițiator / Manageri de proiect la elaborarea studiilor de fezabilitate, bugetării și finanțării proiectelor de investiție, contractarea proiectanților, firmelor de execuție și negocierile cu autoritățile publice;
 - Proiectanți la întocmirea documentațiilor tehnice în fazele DTAC, PTh, DDE;
 - Autoritățile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizațiilor pentru construirea și funcționarea obiectivelor de investiție preconizate;
 - Furnizorii de utilități în vederea asigurării infrastructurii edilitare necesare.

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 extravilan; terenuri agricole din intravilan; suprafețe împadurite; resursele subsolului; zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate; valori ale patrimoniului cultural construit:
- Nu este cazul. Amplasamentul studiat este amplasat în intravilan, a fost reglementat anterior prin PUZ aprobat cu HCL 26/2004 pentru o funcțiune rezidențială, având categoria de folosință curți-construcții și arabil; rămâne

funcțiune rezidențială, autorizarea executiei fiind permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse prin acesta;

- Prin documentațiile tehnice privind autorizarea executării lucrărilor de construire și de organizare de șantier (DTAC, DTOE) se vor avea în vedere normele legale privind păstrarea integrității mediului, valabile la momentul autorizării proiectelor.
- În cadrul terenului studiat nu au fost identificate elemente de patrimoniu natural sau construit. În cazul descoperirii întâmplătoare de vestigii arheologice în timpul lucrărilor de construcție, execuția va fi oprită, anunțându-se totodată autoritățile abilitate în vederea parcurgerii etapelor de descărcare arheologică.

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

5.1. Expunerea la riscuri naturale:

- În proiectare se vor respecta normele privind prevenirea / diminuarea riscurilor naturale, din punct de vedere al zonei seismice, condițiilor de climă (adâncimi de îngheț, încărcări date de zăpadă și vânt), precum și normele geotehnice, PSI, de siguranță în exploatare și de SSM.
- Execuția se va face pe baza proiectelor tehnice și a detaliilor de execuție, cu respectarea siguranței atât în raport cu vecinătatea cât și cu incinta destinată obiectivului de investiție.
- Protejarea săpăturilor față de reacțiunea clădirilor învecinate se va face după caz, cu sprijiniri (palplanșe, piloți forajați, pereți mulați, etc.) cu fundații de diverse tipuri (tălpi continue, radieri, piloți, chesoane, barete) rezultate după analiza geotehnică detaliată a fiecărui amplasament.
- Volumele de pământ puse în mișcare la realizarea infrastructurilor se vor depozita în locul indicat de autorități.
- Parcelele se vor amenaja (plantații, trotuare, platforme) pentru dirijarea și captarea controlată a apelor pluviale.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice; construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:

- Nu este cazul.

5.3. Asigurarea echipării edilitare:

- Asigurarea echipării edilitare se va face conform principiilor ce vor fi prezentate în planșa de "Reglementări edilitare";
- În vederea asigurării echipării edilitare, autorizarea executării construcțiilor se va face conform prevederilor art. 13 din R.G.U.
- Proprietatea asupra rețelelor edilitare va respecta prevederile art. 29 din R.G.U.
- Devierile, extinderile, racordurile și bransamentele vor fi suportate integral de către initiator;

5.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

- Conform art. 14 din R.G.U., autorizarea executiei construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă, în cazul de față rezidențială.

5.5. Lucrari de utilitate publica:

- Terenul este proprietate privata. In momentul de fata nu sunt propuse suprafete de teren necesar a fi trecute din domeniul privat in cel public. Se va pastra drumul infundat (aflat in domeniul public) si se va propune continuarea acestuia cu doua tronsoane de acces la parcelele nou create, ca drumuri private pe care se vor acorda servituti de acces in favoarea tuturor parcelelor adiacente tronsoanelor de drum privat. Realizarea retelelor edilitare, modernizarea sau extinderea acestora vor fi suportate de catre initiator.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea fata de punctele cardinale:

- Având în vedere specificul funcțiunii, nu sunt impuse reguli speciale de orientare. Se vor respecta art. 17 din R.G.U. si prevederile Ord. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei;
- Se recomanda orientarea nord pentru spatiile tehnice, depozite si anexe;
- Vor fi luate masuri de protectie impotriva insoririi excesive prin utilizarea copertinelor, parasolarelor, jaluzelelor sau suprafetelor vitrate-reflectorizante pentru ferestre / pereti cortina orientati catre vest si sud-vest;

6.2. Amplasarea fata de drumurile publice:

Se va avea în vedere planșa de "Reglementări Urbanistice"

- retragere de 6,00m fata de limita profilelor transversale;

6.3. Amplasarea fata de aliniament:

Amplasarea fata de aliniament (limita dintre domeniul public si cel privat) se va face conform plansei de "Reglementari urbanistice", in zona definita pentru implantarea constructiilor, diferențiat după cum urmează:

- Retragera față de aliniament a clădirilor noi, indiferent de funcțiune este de minim 6,00m. Pentru parcelele de colț, retragera se va respecta față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minim 6,00m de la aliniament, pentru a permite parcare a unui autoturism adiacent aliniamentului.

6.4. Amplasarea in interiorul parcelei:

- Clădirile izolate 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 decât 3,00 m;
- Clădirile cuplate vor fi alipite pe una dintre limitele laterale pe calcan și vor păstra 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 3,00m față de cealaltă limită laterală;
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6,00m în cazul parcelelor cu o adâncime mai mică de 30,00m față de aliniament și nu mai puțin decât 10,00m în cazul parcelelor cu o adâncime care depășește 30,00m față de aliniament. Clădirile

amplasate pe parcele de colț se vor retrage față de limitele laterale și posterioare 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 decât 3,00m;

- Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei. Garajele vor respecta înălțimea la cornișă de maxim 3,00m și înălțimea la coamă de maxim 4,50m, indiferent de poziția lor în cadrul parcelei. Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în OMS 119/2014, actualizat;
- Balcoanele pot depăși zona de implantare, cu respectarea Codului Civil și a unei înălțimi libere de trecere de min. 3,00m;
- Subsolurile pot depăși zona de implantare cu posibilitate de extindere pe întreaga suprafață a parcelei;

În afara zonei edificabile, definite mai sus, se pot amplasa:

- Căi de circulație, locuri de parcare, construcții și echipamente tehnice, împrejmuiri sau spații verzi;
- Garajele, anexele gospodărești și piscinele se pot amplasa în afara zonei de implantare, cu respectarea Codului Civil;

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

- Parcelele vor avea un singur acces auto (minim 3,50m, maxim 6,00m - dublu sens) și un singur acces pietonal. În cazul locuințelor cu două apartamente, precum și în cazul parcelelor mai mari de 1.200mp se admit max. 2 accese auto și 2 accese pietonale;
- Parcelele de colț pot avea max. 2 accese auto, câte unul din fiecare stradă;
- Parcărilor ce deservește construcțiile de locuit și/sau dotări-servicii se vor realiza în incinta parcelei;
- Vor fi respectate căile și gabaritele de intervenție pentru mașinile de pompieri.

7.2. Accese pietonale

- Se vor amenaja circulații pietonale pentru fiecare parcelă.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente:

- Lucrarile de extindere a rețelelor edilitare se vor realiza și suporta de către investitor în întregime.
- Alimentarea cu apă: se va asigura din sistemul centralizat administrat de Aqua Dumbravita SRL, conform aviz nr. 10229/22.07.2025. Parcelele adiacente la str. Berzei se vor bransa la rețeaua existentă iar pentru parcelele interioare se va realiza o extindere a rețelei pe toată lungimea drumului infundat și a celor două tronsoane propuse în prelungirea acestuia. La această rețea extinsă se vor realiza bransamente individuale pentru toate parcelele propuse din care se va asigura necesarul de apă pentru consum propriu și menajer. Necesarul pentru stingerea incendiilor poate fi asigurat din rețeaua operatorului sau foraje de mică adâncime.
- Canalizarea menajeră: se va asigura din sistemul centralizat administrat de Aqua

Dumbravita SRL, conform aviz nr. 10229/22.07.2025. Parcelele adiacente la str. Berzei se vor racorda la rețeaua existentă iar pentru parcelele interioare se va realiza o extindere a rețelei pe toată lungimea drumului infundat și a celor două tronșoane propuse în prelungirea acestuia. La această rețea extinsă se vor realiza racorduri individuale pentru toate parcelele propuse.

- Canalizarea pluvială: se vor descarca natural în spațiile verzi existente. Suplimentar se recomandă bazine de retenție mici pentru acumularea apei de ploaie, ape pluviale convențional curate, ce vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi.
- Alimentare cu energie electrică: dacă nu sunt posibile bransamentele directe, vor fi demarate studii de soluție împreună cu furnizorul de utilități pentru întregul lot studiat sau pentru fiecare parcelă în parte;
- Alimentare cu gaz: se vor realiza racorduri individuale pentru toate parcelele propuse la rețeaua extinsă. Pentru stabilirea soluțiilor individuale de alimentare va fi implicat furnizorul de utilități;
- Instalațiile de alimentare și punctele de racord, fridele de bransament, etc. vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor;
- Toate rețelele stradale se vor realiza recomandabil în subteran;
- Sunt permise toate soluțiile tehnice avizate de detinatorii de rețele, cu respectarea legislației de mediu;

8.2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Conform Art. 29 din R.G.U.

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

9.1. Parcelarea

- Sunt admise dezmembrări din care rezultă parcele ce respectă prezentul regulament, parcelele rezultate vor avea min. 600mp pentru locuințe unifamiliale și min. 300mp pentru locuințe cuplate;
- Sunt admise comasări pentru funcțiuni identice, cu respectarea prezentului regulament;
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să fie accesibilă dintr-un drum public sau cu servitute de trecere;
- Infrastructura edilitară se va putea executa integral sau etapizat și va putea deservi întreg lotul studiat prin instituirea unor drepturi reciproce de servitute și utilizare;
- Indicii urbanistici propuși (POT, CUT, regim de înălțime, nr. locuri de parcare, procent spații verzi) se vor calcula raportat la fiecare parcelă în parte;

9.2. Înălțimea construcțiilor

- Regimul de înălțime propus maxim este S+P+1E+M(Er) sau D+P+1E, iar înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 12,00m la coama și 7,50m la cornișă;
- Garajele, piscinele și anexele gospodărești pot fi doar parter, având înălțimea maximă la cornișă 3,00m.

9.3. Aspectul exterior al cladirilor

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32);
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32);
- Mobilierul urban, reclamele, etc. se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto sau pietonal.

9.4. Indici de construibilitate

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT max.) = 35%
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT max.) = 1,05

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

10.1. Parcaje

- Vor fi prevazute parcaje dupa cum urmeaza:
 - 2 locuri de parcare/apartament;
 - pentru functiunile complementare se vor asigura nr. de locuri de parcare conform PUG aprobat prin HCL 140/2023.

10.2. Spatii verzi

- Se vor asigura zone verzi în proporție de minim 30% din suprafața fiecărei parcele.
- Cade în sarcina fiecărui proprietar amenajarea si intretinerea spatiului verde de pe proprietate.

10.3. Imprejmuiri

- Pentru limita la strada se pot realiza împrejuriri cu garduri transparente sau semitransparente cu o inaltime 1,80m de la cota trotuarului, soclul de max. 50cm si stalpi max. 2,00m;
- Portile din alinament se vor deschide doar in interior sau vor glisa lateral;
- Pentru celelalte limite ale parcelei (laterale si posterioare) se pot realiza imprejuriri opace cu o inaltime de max. 2,00m si soclu de max. 80cm.
- Aspectul imprejmuirilor se va armoniza cu cel al constructiilor si se vor realiza pe limita de proprietate cu respectarea Codului Civil;

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

11.1. Funcțiuni admise:

- locuinte unifamiliale amplasate izolat pe parcele cu latimea frontului stradal de min. 16,00m si suprafata de min. 600mp;

- locuințe unifamiliale amplasate cuplat sau insiruit pe parcele cu latimea frontului stradal de min. 12,00m și suprafața de min. 300mp;

11.2. Alte utilizări permise:

- funcțiuni complementare: comerț alimentar; nealimentar; servicii de alimentație publică: restaurant, bistro, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club, catering; servicii cu acces public: ghișee, tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after school, servicii poștale și de curierat private, agenții de turism, agenții imobiliare, birouri notariale, saloane de estetică și întreținere corporală (fitnes, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună) curățătorie de haine, studio foto/ video, filială de bibliotecă/ mediatecă; servicii profesionale: cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, atelier/ birou de proiectare/ expertiză/ arhitectură/ design, birou de topografie/ cadastru/ cartografie, birou de programare IT, agenție de publicitate, ateliere meșteșugărești, servicii de consultanță juridică și economică; servicii manufacturiere reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice, asistență IT, reparații încălțăminte, manufactură fină, croitorie, marochinărie, tapițerie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări prestate în special de proprietari, cu următoarele condiționări cumulate:
 - Să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - Activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - Suprafața utilă desfășurată aferentă acestora să nu depășească 80mp;
 - Să implice maximum 5 persoane;
 - Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare exclusiv în interiorul clădirii;
 - Să nu producă poluare fonică, olfactivă, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - Să se asigure suplimentar față de locurile de parcare aferente locuirii minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali, clienți;
 - Pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor/clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate;
 - Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.
- În vecinătatea zonelor locuite nu vor fi autorizate: spalatorii auto, vulcanizari, depozitari, comerț cu materiale grele, piscină, terenuri de sport, restaurante, magazine mari. Se permite amplasarea unei a doua clădiri pe parcelă doar cu funcțiunea de anexă (carport, căsuță de grădină, bucătărie de vară) cu înălțimea maximă de 3,00m la coamă/atic, retrasă conform Cod Civil sau lipit de limita de proprietate (laterală sau posterioară) cu acordul vecinilor direcți. Excepție fac parcelele pentru care sunt prevăzute alte reglementări prin regulamentele locale de urbanism aferente documentațiilor de urbanism aprobate (HCL 63281/2021).
- Pe o parcelă de minim 600mp se pot realiza maxim 1 unitate locativă pentru clădiri izolate, maxim 1 unitate locativă + maxim 1 SAD (spațiu cu altă destinație) sau maxim 2 unități locative ulterior procesului de dezmembrare în parcele de

minim 300 de mp și front stradal de minim 12 m pentru clădiri cuplate/ înșiruite. Suprafața de teren aferentă unei unități locative/SAD va fi de minimum 300 de mp.

11.3. Interdicții de construire:

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 11.1 și 11.2. Sunt interzise lucrări de terasament care să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

IV. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- Zona studiată va constitui o singură unitate funcțională. Terenul reglementat nu este împartit în mai multe unitati teritoriale de referinta sau subzone.
- Propunerea de mobilare este cu titlu exemplificativ, putând fi implementate de către inițiator și alte propuneri cu respectarea planșei de reglementări urbanistice. În funcție de planul său investițional, obiectivele pot fi edificate în etape sau integral, după caz.

V. CONCLUZII

Cunoscând faptul că principalele obiective ale activității de urbanism sunt:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, prin reconversii funcționale, asigurarea accesului la infrastructură, servicii publice și dezvoltări urbane convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate, extinderea controlată a zonelor construite;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat din localitățile urbane și rurale;

Considerăm oportune reglementările de față, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei în acord cu tema propusă de inițiator și cu reglementările actuale. Realizarea obiectivului propus este în concordanță cu caracteristicile și tendințele de dezvoltare urbană și nu va avea influențe negative asupra vecinătăților și comunității în ansamblul ei.

Întocmit,
arh. George Ciuhandu