

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Anexa la

Plan Urbanistic Zonal DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU
FUNCTIUNICOMPLEMENTARE
comuna Dumbravita, sat DUMBRAVITA, CF nr. 400265, 407637, 404443

LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRĂRII UTILIZAȚI IN FORMA ABREVIATĂ

PUG	Plan urbanistic general
PUZ	Plan urbanistic zonal
PUD	Plan urbanistic de detaliu
RGU	Regulament general de urbanism
RLU	Regulament local de urbanism
UTR	Unități teritoriale de referință
POT	procent de ocupare a terenului
CUT	Coeficient de utilizare a terenului
HG	Hotărârea Guvernului României
OG	Ordonanță Guvernamentală
CU	Certificat de urbanism
DTAC	Proiect pentru Autorizație de construire
DN	Drum național
DJ	Drum județean
DC	Drum comunal
De	Drum de exploatare
P+(..)	Parter + (...) etaje

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

(1) Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.

(2) Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului studiat.

(3) Orice prevedere a prezentului Regulamentului Local de Urbanism nu poate fi in contradictie cu prevederile Regulamentului General de Urbanism si nu poate deroga de la acesta. Dupa aprobarea prezentului PUZ, reglementarile se vor prelua in cadrul Planului Urbanistic General al localitatii si regulamentului de urbanism aferent.

2. CADRUL LEGAL

(1) La baza elaborarii prezentului Regulament Local de Urbanism stau urmatoarele acte normative:

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismul republicata;
- **Ordin MDRAP nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- **Legea nr. 289/2006** pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- **HG 525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata;
- **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata;
- Normele metodologice de aplicare ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii,
- **Codul civil**;
- **Legea nr. 10/1995** privind calitatea în construcții;
- **Legea nr.18/1991** – legea fondului funciar(republicată);
- **Legea nr. 7/1996** – a cadastrului și publicității imobiliare;
- **Legea nr. 137/1995** - privind protecția mediului;
- **Legea nr. 24/2007** - privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor;
- **OMS 119/2014** (actualizat), pentru aprobarea normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 994/2018 pentru modificarea si completarea OMS nr. 119/2014;
- **Legea 114/1996**, actualizată privind locuințele;
- **Legea nr. 82/1998** pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;

- **Legea nr. 54/1998** privind circulația juridică a terenurilor;
- **Legea nr. 213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- **Legea nr. 7/1996** privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- **Legea nr. 84/1996** privind îmbunătățirile funciare;
- **Legea apelor nr. 107/1996**, republicată;

- **Hotărârea C.J.Timiș nr. 87/14.12.2004** pentru aprobarea reglementărilor urbanistice și indicatorilor teritoriali obligatorii privind dezvoltările urbane din extravilanul orașelor și comunelor din județul Timiș,
- **Hotărârea C.J.Timiș nr. 115/27.11.2008** privind aprobarea reglementărilor urbanistice și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș, ce are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate;

- **Plan Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița aprobat cu HCL nr. 140/25.10.2023;**
- **Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000** pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- **Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000** privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism.

(2) Conținutul documentației este conform cu "Ghid pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism"- indicativ GM-007-2000 aprobată cu ord. MLPAT nr. 21/N/10.04.200.0

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

3. DOMENIUL DE APLICARE

(1) PUZ și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor, pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat.

(2) Suprafața totală a zonei studiate ce face obiectul PUZ-ului este de **15047 mp**, identificate prin **CF nr. 400265, 407637, 404443 Dumbravita**.

II. REGULI DE BAZA 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.

(1) 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 construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

4.2 Terenuri agricole din intravilan.

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) Prin autorizația de construire terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, conform legii.

4.3. Suprafețe împădurite

Nu este cazul

4.4 Resursele subsolului.

(1) În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z. modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

4.5 Resursele de apă și platforme meteorologice.

Nu este cazul.

4.6 Zonele cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

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

4.7 Zonele construite protejate.

(1) Perimetrul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este inclus în situl arheologic "Așezarea post-romană de la Dumbrăvița – Obiectiv 27", cod RAN 155270.14. Universitatea de Vest Timisoara, prin arhg specialist Bogdan-Alin Craiovan a efectuat un Diagnostic arheologic, în baza autorizației MCIN nr. 484/01.10.2019. Raportul de diagnostic arheologic consemnează că cercetările bibliografice și cartografice a imaginilor satelitare coroborate cu investigațiile invazive din perimetrul propus pentru construire au dus la identificarea unor urme antropice,

zona fiind încărcată din punct de vedere arheologic.

(2) Autorizația de construire pentru parcelele 09, 10, 11, 12, 13 se poate obține numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică și după obținerea avizului prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția Județeană pentru Cultură Timiș). Zona este marcată pe planșa de Reglementări urbanistice .

(3) Săpăturile arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.

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

5.1 Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condițiilor tehnice impuse de aituarea terenului în zona cu risc seismic, conform încadrării din studiul geotehnic elaborat pentru zona care face obiectul R.L.U.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție/siguranță ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructura delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexe ale prezentului PUZ, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului , apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul 1587/1997, actualizat.

5.4. Asigurarea echipării edilitare

(1) Este interzisă autorizarea construcțiilor și amenajărilor fără asigurarea echipării edilitare a acestora la nivelul de exigență necesar asigurării protecției factorilor de mediu și a vecinătăților amplasamentului.

(2)Echiparea edilitară a construcțiilor și amenajărilor se va face prin racordarea la rețelele publice existente în zonă.

5.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea autorizată și funcțiunea dominantă a zonei, cu funcțiunile învecinate

amplasamentului, respectiv cu funcțiunile de bază proiectate.

(2) Prin PUZ sunt stabilite zonele funcționale cu mențiunea că acestea cuprind pe lângă funcțiunile dominante de bază și funcțiuni complementare compatibile sau colaterale, care servesc funcțiunile dominante.

(3) La amplasarea funcțiunilor complementare sau colaterale în interiorul unor zone funcționale se vor avea în vedere normele generale și cele speciale privind distanțele de protecție pentru eliminarea factorilor de risc tehnologic și de poluare, protecție la zgomot, la mirosuri, etc. (vezi Ord. Min. Sănătății nr. 119/2014).

5.6. Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limitele superioare stabilite prin prezentul regulament.

(2) Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei x 100.

(3) Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

(4) Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință.

(5) Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

5.7 Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezenta documentație pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de construcție aprobate conform legii.

(3) În prezenta documentație de urbanism nu au fost propuse imobile care să facă obiectul exproprierii pentru o cauză de utilitate publică sau schimburi de terenuri.

(4) Lucrările de utilitate publică propuse prin prezenta documentație se referă la:

- realizarea de noi străzi: strada 1, strada 2, strada 3;
- extindere De 89 la profil de 26m (bul. Petre Tutea) și extindere De la prospect de 12m (strada Simfoniei);
- amenajarea unui spațiu verde (parcela 14,15).

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea față de punctele cardinale

(1) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural.

(2) Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

6.2. Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații ori alte instalații ori construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

6.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

6.4. Amplasarea față de căi ferate

Nu este cazul.

6.5. Amplasarea față de aeroporturi

(1) Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 15 m, respectiv cota absolută maximă de 111,72 m (96,72 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15 m înălțimea maximă a construcției).

(2) Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

(3) Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus.

(4) Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane.

(4) Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite.

6.6. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea față de aliniament

(1) Clădirile vor fi retrase de la limita aliniament respectând coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) Retragera celui mai apropiat corp de clădire este de 6.00m de la aliniament, conform

planșei de Reglementari Urbanistice U40.03.

(3) În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

6.8. Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Construcțiile principale se vor retrage față de limitele laterale în mod obligatoriu cu min. H/2 la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3m.

(2) Autorizarea executării construcțiilor de locuințe este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu. Măsurile de siguranță la foc ale construcțiilor trebuie să îndeplinească criteriile și nivelele de performanță prevăzute în normativ, stabilindu-se de la caz la caz, echiparea și dotarea necesară cu mijloace și instalații de semnalizare și stingere a incendiilor în funcție de categoria de importanță a construcției, tipul construcției, destinație și mărime, riscuri și pericole de incendiu, amplasare și timpi operativi de intervenție a serviciilor de pompieri, densitatea sarcinii termice, rezistența și stabilitatea construcției în caz de incendiu, precum și scenariile de siguranță la foc (Legea P118/3 din 2015-2018).

(3) Amplasarea anexelor gospodărești (garaje, piscine, bucătării de vară, etc) este admisă în afara zonei de constructibilitate, la minim 60 cm, inclusiv pe limita de proprietate sau la o distanță mai mică de 60 cm cu acordul notarial al vecinului și cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea la coamă/atic de 3,00m față de cota terenului sistematizat, iar regimul de înălțime să fie maxim P.

(4) Fereastra pentru vedere, balcon ori alte asemenea lucrări neperpendiculare cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire eliberate de administratorul acestora.

(3) Accesul carosabil este de minim 3.5m, maxim 6,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

(4) În incintă se vor prevedea circulații auto, pietonale și parcaje. Organizarea circulațiilor interioare se va face în funcție de configurarea și poziționarea finală a construcțiilor propuse în fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

7.2. Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitute de trecere publică, potrivit legii.

(3) Se acceptă un singur acces pietonal, iar în cazul parcelelor mai mari de 1200 mp se admit

maximum 2 accesuri.

(4) Accesul pietonal va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Toate clădirile cor fi racordate la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) Fiecare gospodărie trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere. Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în pubele, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere.

(3) Se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar conform specificațiilor din „Planul de acțiune” pe terenurile aflate în domeniul public.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietarul parcelei destinată locuinței sau serviciilor.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe parcelele cu destinație publică, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură.

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3) se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

(5) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

(6) Apele pluviale se vor scurge pe panta terenului în rigole / canalizare stradale, vor fi trecute printr-un decantor-separator de produse petroliere și colectate într-un bazin de compensare ce va fi amplasat pe parcela destinată spațiilor verzi. Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi transportată prin pompă (pe o distanță de cca 75 m), până la canalul de desecare aflat la nord de zona studiată - Hcn 20, în care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplasează o vana de închidere îngropată.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a localității, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații și gaze sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (2), indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică.

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

9.1. Parcelarea

(1) Sunt admise comasări pentru parcele având funcțiuni identice cu respectarea prezentului RLU.

(2) Pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
- lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor;
- front la stradă de minim 12 m pentru clădiri înșiruite/cuplate și respectiv de minim 16 m pentru clădiri izolate;
- suprafața minimă a parcelei este de 300 m² pentru clădiri înșiruite sau cuplate, respectiv de minim 600 m² pentru clădiri amplasate izolat.

(3) Suprafețele necesare pentru deschideri de strazi, alei se vor trece în domeniu public (conform precizarilor din planșa "Circulația terenurilor").

(4) R.L.U. a fost întocmit pentru forma și funcțiunea actuală a parcelelor. Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu se regăsesc în prevederile prezentei documentații, se vor reglementa prin noi documentații de tip PUZ sau PUD, după caz.

9.2. Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Regimul de înălțime admis pentru clădiri va respecta prevederile prezentului regulament.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit;

- este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile;
- fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

(2) Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

(3) Se va respecta paletarul de culori conform art. 34.6 din RLU aferent PUG Dumbrăvița.

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

10.1. Parcaje

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

(2) Numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției astfel:

- pentru funcțiunea de locuire se va prevedea minim 2 locuri de parcare pentru autoturisme și două locuri de parcare pentru biciclete pentru fiecare unitate locativă, conform anexei 5 din RLU aferent PUG,

- pentru funcțiunile complementare admise, conform ANEXA 5 din RLU aferent PUG Dumbrăvița.

(3) În cazul în care construcțiile înglobează spații cu diferite destinații admise, numărul locurilor de parcare se va calcula proporțional cu suprafețele ocupate de acestea.

(4) Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

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

(6) Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pietei publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

(7) Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit.

(8) Staționarea autovehiculelor se va face doar în interiorul parcelei.

(9) Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă.

10.2. Spații verzi și spații plantate

(1) Se va asigura zonă verde amenajată de incintă pentru parcelele de locuințe și servicii, zonă verde compactă cu destinație publică și zonă verde de aliniament conform prevederilor prezentului regulament.

(2) Pe limitele laterale și posterioare de proprietate arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2,00m de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2,00m, a plantațiilor și a gardurilor vii, care sunt admise la o distanță minimă de 60cm față de linia de hotar, conform Codului Civil.

(3) Sistemizarea incintelor va avea în vedere evacuarea apelor pluviale și dirijarea lor astfel încât să nu afecteze negativ proprietățile vecine sau domeniul public.

10.3. Imprejmuiri

(1) Imprejmuirea se va realiza conform art. 36, alin. 36.6 și alin. 36.7 din RLU aferent PUG Dumbrăvița.

11. DISPOZIȚII FINALE

11.1. Autorizarea construcțiilor

(1) Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile Legii 50/1991, actualizată, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel, conform art. 1, alin1 din Legea nr. 50/1991, actualizată.

(2) Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile Legii nr. 50/1991 și Legii 10/1995, actualizate, în temeiul și cu respectarea prevederilor prezentei documentații de urbanism, avizată și aprobată potrivit legii.

11.2. Litigiile

(1) Litigiile dintre solicitanții de autoprozații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

(1) Terenul studiat face parte dintr-o zona mai ampla cu caracter rezidential. Conform PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023 teritoriul face parte din celulele urbane: **M6E_2 Beregsau** si **LFC 6E_3 Beregsau**.

12. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Teritoriul zonei reglementate este compus din următoarele zone funcționale :

Zona 1: Lu	ZONA de locuințe cu maxim 2 apartamente/parcelă
Zona 2: IS	ZONA de dotări și servicii publice
Zona 3: ZV	ZONA VERDE
Zona 4: CC	CĂI DE CIRCULAȚII

13. BILANT TERITORIAL PROPUȘ

		Suprafață (mp)	Procent	POT	CUT
Zona 1 (Lu)	Zona de locuințe individuale	10.164	67.55%	35%	1,05
Zona 2 (IS)	Dotari si servicii publice	1.301	8.65%	40%	1,20
Zona 3 (ZV)	Zona verde	791	5.26%	10%	0,10
Cc	Circulații si zone verzi de aliniament	2.791	18.54%		

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATIILOR SI SUBUNITATIILOR FUNCTIONALE

Lu – ZONA REZIDENTIALA

1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ART. 1 TIPURI DE SUBZONE FUNCTIONALE

Zona de locuire individuala sau cu maxim două unitati locative / parcela

Se propun pe parcelele: 1÷12

Tipologia de construire: **izolat**

ART. 2 FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Rezidentiala

ART. 3 FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI

Circulații

Echipare edilitară

Zone verzi

Lucrări de sistematizare a terenului

2. UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 4 UTILIZARI PERMISE

- locuinte individuale;
- locuinte cu maxim două unități locative/ imobil (compartimentarea intre apartamente trebuie sa respecte legislatia in vigoare privind izolarea fonica);
- locuinte cuplate tip duplex;
- duplex cu anexe cuplate;
- conversia locuintelor in alte functiuni ce nu deranjeaza zona de locuit (este permisa utilizarea unor spatii din cadrul imobilului pentru birouri, comert, servicii, de exemplu: cabinete medicale umane de medicina generala si diverse specialitati, cabinete stomatologice, cabinete de tehnica medicala si tehnica stomatologica, centru de permanenta, dispensar, farmacie, prestari servicii, etc.) cu condiția respectării unui orar maxim de la 8,00-20,00;
- accese carosabile și pietonale pe parcelă;
- parcaje/garaje la sol;
- spatii verzi amenajate;
- spatii libere pietonale;
- dotări tehnico-edilitare;
- împrejmui;
- anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazine depozitare unelte de

grădină, garaje, sere, piscine) în regim de înălțime de maxim S+P.

ART. 5 UTILIZARI PERMISE CU CONDIȚII

Pe parcelele 09,10,11,12 la faza DTAC se va realiza cercetarea arheologică preventivă și se vor respecta condițiile impuse de avizul Direcției Județene de Cultură Timiș nr. 2602-89/20.01.2020, Se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit (este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru birouri, comerț, servicii: de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii) cu condiția asigurării locurilor de parcare în incintă, program de activitate de 12 ore/zi (între 8 și 20) și activitățile să se desfășoare în interiorul clădirilor, cu acordul vecinilor.

ART. 6 UTILIZĂRI INTERZISE

- locuinte colective;
- funcțiuni comerciale, și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- schimbarea destinației unităților locative pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- stații întreținere auto, discoteci, cluburi, abatoare;
- activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante;
- depozite en gros;
- depozitare de materiale refolosibile / deseuri;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

ART. 7 INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

Nu este cazul.

ART. 8 INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

- oric fel de construcție în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
- oric fel de construcție în zonele de realizare a drumurilor;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART. 9 PARCELAREA

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- Front la stradă de minim 12 m pentru clădiri înșiruite/cuplate și respectiv de minim 16 m pentru clădiri izolate;
- Suprafața minimă a parcelei este de 300 m² pentru clădiri înșiruite sau cuplate, respectiv de minim 600 m² pentru clădiri amplasate izolat.

O parcelă poate fi subdivizată în două sau mai multe parcele doar dacă parcelele nou înființate respectă condițiile de suprafață minimală menționate mai sus, iar parcela rămasă după divizare se încadrează în prescripțiile specifice celulei urbane aferente privind respectarea POT, CUT și limitele separative.

ART. 10 AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul privat și domeniul public) este de 6.00m ,

Se pot amplasa zone de parcare acoperite (tip carport) mai aproape de limita de construibilitate impusa, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă.

Amplasarea garajelor la aliniamentul stradal este permisă, dar fără să modifice cota trotuarului exterior.

ART. 11 AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

a) Față de limitele laterale

Construcțiile se vor amplasa izolat .

Retragerea va fi 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.

Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate la 60cm fata de vecin, in conditiile respectarii prevederilor codului civil, sau pe limita cu acordul notarial al vecinilor.

b) Față de limita posterioară

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min 10.00m față de spatele parcelelor.

c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pe acelasi lot/parcela se poate amplasa o singura construcție principală.

Distanța dintre două clădiri va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, conform RLU aferent PUG.

ART. 12 ACCESUL CAROSABIL

(1) Accesul carosabil la parcele se va realiza dintr-o circulație publică. Parcelele vor avea un singur acces auto, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, (minim 3,5m maxim 6,0m), iar în cazul parcelelor mai mari de 1200 mp se admit maximum 2 accese auto.

(2) Pentru deservirea rutieră a viitoarei dezvoltări rezidențiale vor fi prevăzute:

- modernizarea și lărgirea DE 89 (bul. Petre Tutea) la un profil de 26 m ;
- rezervare teren pentru realizare drum N-S (strada 1, strada 2 și strada 3) cu profil de 12m ;
- modernizarea și lărgirea DE 26 (strada Simfoniei) în partea de vest cu profil de 12m.

(3) În incinta se vor prevedea circulații auto, pietonale și parcaje. Organizarea circulațiilor interioare se va face în funcție de configurarea și poziționarea finală a construcțiilor propuse în fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

ART. 13 ACCESUL PIETONAL

- (1) Este obligatorie asigurarea **accesului pietonal** la clădiri.
- (2) Se va asigura 1 singur acces pietonal. Pentru parcelele mai mari de 1200 mp se admit maximum 2 accesuri pietonale.
- (3) Accesul pietonal va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ART. 14 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției astfel:
 - pentru funcțiunea de locuire se va prevedea minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa.
 - pentru funcțiunile complementare admise, conform ANEXA 5 din RLU aferent PUG Dumbrăvița.
- (3) Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.
- (4) Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pietei publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

ART. 15 RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO – EDILITARE

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) Fiecare parcelă va avea un sistem individual de preluare a apelor pluviale (bazin de rețenie / grădini de ploaie cu infiltrare lentă a apelor de ploaie).
- (3) Fiecare gospodărie trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în sistem separativ.

ART. 16 INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime maxim admis este D(S)+P+1E+M/Er;

- înălțimea maximă la cornisa de 7,50m;
- înălțimea maximă la coama de 12.00m.

Regimul de înălțime maxim admis pentru construcția anexei este P;

- înălțimea maximă la coama/atic de 3,00m.

ART. 17 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.
- (2) Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.
- (3) Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- (4) Lucrările tehnice (rețele, conducte, bransamente) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al imprejmirilor.
- (5) Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în

armonie cu acestea.

(6) Se va respecta paletarul de culori conform art. 34.6 din RLU aferent PUG Dumbrăvița.

ART. 18 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate.

Spațiul verde va fi de minimum 30% din suprafața fiecărei parcele.

Se vor planta minim 1 arbore la 100 mp în interiorul parcelei și minimum un arbore/5 ml în aliaamentul stradal.

Art. 19 IMPREJMUIRI

Se va realiza conform art. 36, alin. 36.6 și alin. 36.7 din RLU aferent PUG.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 20 INDICI URBANISTICI

a) Procent maxim de ocupare al terenului (POT)

POT maxim = 35%

b) Coeficient maxim de utilizare al terenului (CUT)

CUT maxim = 1.05

IS – ZONA INSTITUTII SI SERVICII

1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

ART.1. TIPURI DE SUBZONE FUNCȚIONALE

Zona de institutii si servicii.

Se propune pe parcela 13.

Tipologia de construire: **izolat**

ART.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

Servicii și dotări publice

ART.3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ZONEI

Circulații

Echipare edilitară

Zone verzi

Lucrări de sistematizare a terenului

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 4 UTILIZARI PERMISE

- comerț nealimentar,
- comerț alimentar / Supermagazin,
- alimentație publică (cofetărie, patiserie, cafenea, fast-food, bar de zi, restaurant, terasă, catering etc),
- birouri, sedii de firmă
- unități de învățământ
- construcții de sănătate: cabinete medicale umane de medicina generala și diverse specialități, cabinete stomatologice, cabinete de tehnica medicala si tehnica stomatologica, centru de permanenta, dispensar, farmacie, cabinete veterinare (exclusiv pentru animale de companie), policlinică
- servicii profesionale (birou notarial, birou de avocatura, proiectare, cercetare, consultanță)
- servicii sociale, colective și personale (frizerie, coafură, cosmetică, fitness)
- 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 depozitari
- unități financiar-bancare și de asigurări

- agenții de turism și imobiliare, case de schimb valutar
- poștă și telecomunicații
- biblioteci, mediateci
- săli de jocuri electronice, internetcafe
- activități asociative diverse
- studio foto, cinema, etc
- reclame publicitare,
- spatii verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje;
- rețele tehnico – edilitare si constructii aferente.

ART. 5 UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

La faza DTAC se va realiza cercetarea arheologica preventiva si se vor respecta conditiile impuse de avizul Directiei Judetene de Cultura Timis nr. 2602-89/20.01.2020.

ART. 6 UTILIZARI INTERZISE

- locuire;
- activitati sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, producerea de zgomot, vibrații, miros, praf, fum, gaze toxice sau iritante;
- depozite en gros;
- spatii de intretinere auto;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- statii de betoane.
- depozitare de materiale re folosibile / deseuri;
- lucrări de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- creșterea animalelor și păsărilor domestice (altele decât cele de companie).

ART. 7 INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

Nu este cazul.

ART. 8 INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

- oric fel de construcție în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
- oric fel de construcție în zonele de realizare a drumurilor;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate.

3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

ART. 9 PARCELAREA

Nu se pot realiza operatiuni cadastrale ulterior aprobării PUZ.

ART. 10 AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

In prezentul regulament prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Retragerea celui mai apropiat corp de cladire este de 10,00m de la aliniamentul dinspre bul. Petre Tutea si de 6m de aliniamentul de la strada 3.

ART. 11 AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Constructia se va amplasa izolat.

a) Față de limitele laterale

Constructia retrasa in raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa cu o retragere de h/2 fata de cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 3m.

Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate la 60 cm fata de vecin, in condițiile respectării prevederilor codului civil, sau pe limita cu acordul notarial al vecinilor.

b) Față de limita posterioară

Constructiile se vor amplasa cu o retragere de min 20.00m fata de bul. Petre Tutea..

c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pe acelasi lot/parcela se poate amplasa o singură construcție principală;

Distanța între construcția principală și anexe trebuie să fie 1/2 din înălțimea la cornișă a celei mai înalte.

ART. 12 ACCESUL CAROSABIL

(1) Accesul carosabil se va realiza de pe strada 3 destinată căilor de circulație rutieră .

(2) Lățimea accesului este de minim 3,5m maxim 6,0m, iar în cazul parcelelor mai mari de 1200 mp se admit maximum 2 accesuri auto.

(3) Pentru deservirea rutieră a viitoarelor dezvoltări rezidentiale vor fi prevazute:

- modernizarea si largirea De89 (bul. Petre Tutea) la un profil de 26 m ;

- rezervare teren pentru realizare drum N-S cu profil de 12m (strada 3) ;

(4) In incinta se vor prevedea circulatii auto, pietonale si parcaje. Organizarea circulațiilor interioare se va face în funcție de configurarea și poziționarea finală a construcțiilor propuse în fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

ART. 13 ACCESUL PIETONAL

(1) Este obligatorie asigurarea accesului pietonal la clădiri.

(2) Se va asigura 1 singur acces pietonal. Pentru parcelele mai mari de 1200 mp se admit maximum 2 accesuri pietonale.

(3) Accesul pietonal va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și

care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 14 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției:
 - pentru funcțiunea de locuire se va prevedea minim 2 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă,
 - pentru funcțiunile complementare conform ANEXA 5 din RLU aferent PUG Dumbrăvița (Necesarul de parcaje) și legislației în vigoare.
- (3) Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează;
- (4) Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

ART. 15 RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO – EDILITARE

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) Parcela va avea un sistem individual de preluare a apelor pluviale (bazin de rețenie / grădini de ploaie cu infiltrare lentă a apelor de ploaie).
- (3) Fiecare gospodărie trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în sistem separativ.

ART. 16 INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime maxim admis este $D(S)+P+2E+M/Er$;

- înălțimea maximă la cornișă de 11,50m;
- înălțimea maximă la coama de 15.00m.

ART. 17 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.
- (2) Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.
- (3) Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- (4) Lucrările tehnice (rețele, conducte, bransamente) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.
- (5) Se va respecta paletarul de culori conform art. 34.6 din RLU aferent PUG Dumbrăvița.

ART. 18 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate.

Spațiul verde va fi de minimum 15% din suprafața fiecărei parcele.

Se vor planta minim 1 arbore/arbust la 100 mp în interiorul parcelei și minimum un arbore/5 ml în aliniamentul stradal.

Se va planta un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ART. 19 IMPREJMUIRI

Nu se admit imprejmuiri, dacat cu gard viu.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 20 INDICI URBANISTICI

a) Procentul MAXIM de ocupare al terenului (POT)

POT maxim = 40%

b) Coeficientul MAXIM de utilizare al terenului (CUT)

CUT maxim =1.2

V – ZONA VERDE

1. CARACTERUL ZONEI

ART. 1 Tipuri de subzone funcționale

Zona de spatii verzi propuse . Aceste terenuri se vor întabula în CF ca și spațiu verde.
Se refera la parcelele nr. 14,15.

ART. 2 Funcțiunea dominantă a zonei

Zona verde.

ART. 3 Funcțiuni complementare admise zonei

Echipare edilitară

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

ART. 4 UTILIZARI PERMISE

- Spatii verzi si plantate de folosinta generala;
- Mobilier urban;
- amenajari odihna si alte activitati in aer liber (pe parcela 14);
- alei pietonale si platforme cu invelis permeabil pentru circulatii pietonale si velo;
- plantatii inalte, medii si joase, amenajari spatii verzi;
- retele tehnico-edilitare;

ART. 5 UTILIZARI PERMISE CU CONDIȚII

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

ART. 6 UTILIZARI INTERZISE

Oricare in afara celor prevazute la art. 4 si art.5.

ART. 7 INTERDICTII TEMPORARE

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (așa cum acestea sunt prevăzute de Legea 33/1994 privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică, republicată) impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor.

ART. 8 INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Orice altă utilizare decât cele menționate mai sus.

Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Imprejmuire.

Conform Legii nr. 24/2007 este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite prin documentația prezenta, excepție facând lucrările de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 9. Parcelarea

Nu se pot realiza operațiuni cadastrale ulterior aprobării PUZ.

Art. 10. Amplasarea față de daliniament

Autorizarea executării eventualelor construcții este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Art. 11. Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este cazul

Art. 12. Accesul carosabil

Accesul la parcelă se va realiza din drumul propus doar accidental.

Art. 13. Accesul pietonal

Se face liber pe toată lățimea frontului.

Art. 14. Staționarea autovehiculelor

Nu este cazul

Art. 15. Racordarea la rețele tehnico-edilitare

Conform prevederilor de la articolele similare de la zona Lu .

Art. 16. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim admis este P;

- înălțimea maximă la cornișă de 3.00 m;
- înălțimea maximă la coamă de 5,5m.

Art. 17. Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Art. 18. Spații verzi pe parcelă

Spațiul verde va fi de 90% din suprafața parcelei.

Art. 19. Imprejmuiri

Nu se vor realiza împrejmuiri.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 20 Indici urbanistici

a. Procentul MAXIM de ocupare al terenului (POT)

POT maxim = 10%

b. Coeficientul MAXIM de utilizare al terenului (CUT)

CUT maxim = 0.1

ZCR – CAI DE COMUNICATIE RUTIERE

1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

ART. 1 Tipuri de subzone funcționale

Zona de cai de comunicare rutiere propuse cu prospect de 26m (bul. Petre Tutea), strada cu prospect de 12m (strada Simfoniei, strada 1, strada 2 si strada 3).

Se referă la parcelele nr. 16,17,18,19,20.

ART. 2 Funcțiunea dominantă a zonei

Construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră

ART. 3 Funcțiuni complementare admise zonei

Mobilier urban aferent arterelor de circulație

Echipare edilitară

Zone verzi

Trotuare

Piste de biciclete

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

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

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

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

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

ART. 4 UTILIZARI PERMISE

- cai de comunicație rutieră;
- spatii de stationare;

- alei pietonale;
- refugii si treceri pentru pietoni;
- pista de biciclete;
- retele tehnico-edilitare;
- plantatii și amenajari spatii verzi de aliniament .

ART. 5 Utilizări permise cu condiții

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare;
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță)
- să respecte normele tehnice de proiectare, execuție și exploatare, prescripțiile și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, asigurarea acceselor carosabile, pietonale .

ART. 6 Utilizări interzise

- orice constructii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru realizarea străzilor propuse;
- depozități de materiale, piese sau utilaje degradate;
- depozite de deșeuri;
- obturarea cu mobilier urban a acceselor și pasajelor carosabile.

ART. 7 Interdicții temporare

Modernizarea drumurilor existente și realizarea drumurilor propuse se va face pe baza unor documentații de specialitate cu respectarea profilurilor transversale stabilite prin PUZ.

ART. 8 Interdicții permanente

Orice fel de construcție care prin destinație, conformare, volumetrie și estetică ompleteaza asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante.

3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Art. 9. Parcelarea

Conform PUZ.

Art. 10. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este cazul.

Art. 12. Accesul carosabil

Accesurile la parcele se vor realiza din drumurile publice propuse.

Art. 13. Accesul pietonal

Circulația pietonilor se va realiza de pe trotuare aflate de o parte si de alta a partii carosabile cu

latime de 2.50m la bul. Petre Tutea si 1.50 la strazile 1,2,3 si la strada Simfoniei.

Art. 14. Staționarea autovehiculelor

Este interzisa parcară / staționarea oricarui tip de autovehicul pe drumurile publice, decât în locuri special amenajate.

Art. 15. Racordarea la rețele tehnico-edilitare

Conform prevederilor de la articolele similare de la zona L .

Art. 16. Înălțimea maximă a construcțiilor

Nu este cazul.

Art. 17. Aspectul exterior al construcțiilor

Nu este cazul.

Art. 18. Spații libere și spații plantate

Zonele verzi de aliniament vor fi plantate. Ele au o lățime de 1,00m la drumurile cu profil de 12m și 1,5m la drumurile cu profil de 16m.

Art. 19. Imprejmuiri

Nu este cazul.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 20. Indici urbanistici

Nu este cazul.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița aprobat cu HCL nr. 140/25.10.2023, prevede ca terenul studiată să aibă destinația Zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime, zonă pentru instituții publice servicii și dotări de interes public, zonă spații plantate, agrement, sport.

Terenul studiat este inclus în următorul UTR:

- M6E_2 Beregsău: Coridoare cu funcțiuni mixte
- LFC 6E_3 Beregsău: Locuințe și funcțiuni complementare

VI. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

- (1) Trasarea strazilor si respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispozitie de proiectantul de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.
- (2) Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.
- (3) Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii P.U.Z.-ului si introducerea lor în baza de date existenta, în scopul corelarii si al mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit,
arh. Loredana Marilena PESCARU