

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

Art. 1. Rolul RLU

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, in limitele parcelor reglementate.

Limita zonei reglementate este figurata in planşa de Reglementari a documentatiei.

Zonificarea functionala a zonei s-a stabilit in functie de categoriile de activitati propuse si este evidentiata in planşa de Reglementari. Pe baza zonificarii s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor aplica.

Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale "**P.U.Z. – LOCUINTE UNIFAMILIALE**, in localitatea Dumbravita, comuna Dumbravita, intravilan, parcela identificata cu nr. cad 414127 Dumbravita.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si a fost intocmit si corelat cu avizele obtinute si in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 actualizate, in baza HG 525/96, a Lgeii 50 /1991

Dupa aprobarea Regulamentului Local de Urbanism modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face doar in baza unui nou PUZ care va respecta procedura de avizare/aprobare a prezentei documentatii.

Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Daca se doreste modificarea functiunilor propuse prin documentatia PUZ este necesara elaborarea din nou a acestei documentatii, conform prevederilor legale.

Art. 2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza in conformitate cu:

- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ- indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului si urbanismului
- Ordinului 233/2016 – privind Normele Metodologice la Legea 350/2001
- HG 525/96 actualizat
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, actualizata 2023
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- Legea administratiei publice locale nr. 215/2001;
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995 (republicata);
- Legea privind protectia mediului nr. 137/1995 (republicata);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;

- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

Impartirea teritoriului pe functiuni s-a facut conform plansei Reglementari urbanistice – zonificare, care face parte integranta din prezentul regulament. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

Prevederile PUZ si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odata aprobate, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR

Art. 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu detine patrimoniu natural sau construit.

Art. 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Art. 5.1. Siguranta in constructii

Toate lucrarile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor legale privind siguranta in constructii intre care se amintesc urmatoarele considerate ca prioritare, fara ca enumerarea sa fie limitativa:

- Legea nr. 50/1991 cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare in vigoare la data eliberarii Autorizatiei de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr.925/1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnica a proiectelor, a executiei lucrarilor si c-tilor, inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin Ord. nr. 77/N/96.

Proiectele care insotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare in care sa fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor.

Art. 5.2. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

Pentru construirea cladirilor se vor lua masuri pentru evitarea poluarii mediului si de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfasurata.

Art. 5.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Art. 5.4. Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea lucrarilor de constructii se va face doar in cazul existentei posibilitatii de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Retelele de alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica si drumuri sunt proprietatea publica a orasului.

Art. 5.5. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei ce face obiectul PUZ.

Art. 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 6.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea reglementarilor in ceea ce priveste insorirea conform normelor si recomandarilor cuprinse in RGU aprobat cu HG 525/1996 si OMS privind normele de idiena nr. 119/2014.

Amplasarea constructiilor de locuinte va fi astfel facuta incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila sa se asigure durata minima zilnica de insorire de 1 ½ h;

Se recomanda pentru fiecare unitate locativa posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, evitandu-se orientarea exclusiv spre nord.

Art. 6.2. Amplasarea fata de drumurile publice

Se va respecta articolul 18) din Regumamentul general de urbanism RGU.

Art. 6.3. Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR – nu este cazul

Art. 6.4. Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea constructiilor fata de aliniament (limita dintre domeniul public si cel privat) se va face conform plansei grafice *Reglementari urbanistice*, in interiorul zonei construibile delimitate:

Intrucat la strada Phoenix constructiile nu prezinta o aliniere fixa, retragerea din aliniament variind intre 3,50 m si 12 m se propune fata de strada Phoenix, strada identificata cu nr. top. 279-280/A/1/B/3/1/1; 279-280/A/1/B/3/2/9-16/1 si str. nou propusa prin PUZ (PTT1) – retragere de 6,00 m preluata din preederile PUG Dumbravita aprobat prin H.C.L. Dumbravita nr. 140/25.10.2023.

Parcela 7, fiind parcela de colt va avea retragere din aliniament de 6 m atat fata de str. Phoenix, cat si fata de strada identificata cu nr. top. 279-280/A/1/B/3/1/1; 279-280/A/1/B/3/2/9-16/1

Este permisa depasirea alinierii cu balcoane (max. 1,5 m) sau alte elemente ornamentale de fatada cu conditia respectarii Cod Civil.

Vor face exceptie de la regulile de amplasare propuse prin prezenta documentatie, aparatele de intrare, posturile de transformare si alte cladiri, destinate utilitatilor sau echiparii edilitare, care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare.

Art. 6.5. Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta toate prevederile art. 24 – R.G.U. Constructiile se vor amplasa in interiorul limitei de implantare a constructiilor conform plansei grafice *Reglementari urbanistice*, astfel:

- Retrageri fata de limitele laterale: cladirile cuplate vor fi alipite pe una dintre limitele laterale si vor pastra in mod obligatoriu o retragere minima de h/2 din inaltime, masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 3 m fata de cealalta limita laterala;
- Retrageri fata de limita posterioara: min. 6 m pentru loturile cu o adancime mai mica de 30 m fata de aliniament si nu mai putin de 10 m in cazul parcelelor cu o adancime care depaseste 30 m fata de aliniament;

Vor face exceptie de la regulile de amplasare propuse prin prezenta documentatie, aparatele de intrare, pergole, posturile de transformare si alte cladiri anexa, destinate utilitatilor sau echiparii edilitare, care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare.

Art. 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 7.1. Accese carosabile

Din punct de vedere al circulatiilor, propunerea din prezenta documentatie urmareste si tine cont de reglementarie P.U.G. Dumbravita aprobat prin H.C.L. nr. 140/25.10.2023.

In vederea realizarii accesul auto la domeniul public se propun doua solutii tehnice:

- prima soluție este pentru deservirea unitatilor locative la situatia existenta a străzii Phoenix și Grigore Alexandrescu. In acest caz se realizează o intersecție simplă (formă "T") unde accesul spre strada G. Alexandrescu se va putea realiza in ambele direcții (stânga și dreapta);
- in situatia de perspectiva intersectia dintre strada Phoenix si strada G. Alexandrescu se va sistematiza in vederea realizării virajului doar "obligatoriu dreapta" la intrarea pe strada G. Alexandrescu si la iesirea spre strada Phoenix.

Deservirea parcelelor destinate locuirii se va face de pe strada Phoenix (pentru parcelele 5 si 6), de pe strada identificata cu nr. top. 279-280/A/1/B/3/1/1; 279-280/A/1/B/3/2/9-16/1 (pentru parcelele 7 si 8) respectiv de pe strada nou proiectata (PTT 1) (pentru parcelele 1,2,3 si 4).

In interiorul parcelei se propun amenajarea unor locuri de parcare cu lungime de 5,00 (m) si o latime de 2,50 (m).

Fiecare parcela va avea un singur acces auto (in cazul parcelelor de locuinte cuplate, se va realiza un acces auto cuplat cu latime de maxim 6 m - 3m + 3 m).

Asigurarea accesurilor, parcajelor se vor realiza prin grija beneficiarului cu respectarea legislatiei in vigoare. In cazul zonei destinate constructiei de locuinte individuale se va avea in vedere realizarea conditiilor de parcare pe loturile proprii. Este obligatorie realizarea de minim 2 locuri de parcare/unitate locativa pentru locuinte, conform Anexa 5 la RLU aferent PUG Dumbravita.

Strada nou propusa (PTT 1) va fi executata din imbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o imbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

Toate extinderile propuse de circulatii de pe terenul beneficiarului vor alcatui parcela 9.

In interiorul loturilor 1-8 se vor prevedea circulatii auto, pietonale si parcaje. Organizarea circulatiilor interioare se va face in functie de configurarea si pozitionarea finala a constructiilor propuse in fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

Art. 7.2. Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri. Fiecare parcela va avea un acces pietonal.

Art. 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Se recomanda ca toate bransamentele/racordurile: alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii sa se realizeze in subteran.

Art. 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Art. 9.1. Parcelarea

Proprietarii terenului supus parcelarii vor renunta la drepturile de proprietate fara despagubire si sarcini de orice natura, suprafetele necesare pentru constituirea strazii nou propuse (PTT 1) la profil de 9 m si completare pana la profil de 9 m pentru drumul identificat nr. top. 279-280/A/1/B/3/1/1; 279-280/A/1/B/3/2/9-16/1 – intrand strada Phoenix (parcela 9).

Se propune realizarea a 9 loturi:

- parcelele – 1 - 8 – pentru locuinte unifamiliale;
- parcela 9 – pentru cai de comunicatie rutiera;

Art. 9.2. Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii mediia cladirilor invecinate si a caracterului zonei.

H max. cornisa /atic neretras 7,5 m; H max. 11,5 m;

Regim de inaltime max. D(S)+P+1E+M/Er

Art. 9.3. Aspectul exterior al constructiilor

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).

Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului – locuire si functiuni complementare. Se interzice realizarea de pastiste arhitecturale sau imitarea cladirilor istorice.

Volumetria va fi echilibrata, specifica programului arhitectural.

Acoperisurile cu sarpanta vor avea forme simple, in doua cu pante egale (coama paralela cu strada) si constante ce nu vor depasi 60 de grade sau cu terasa. Cornisele vor fi de tip urban.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei: tigla ceramica/beton sau tabla faltuita pentru acoperise inclinate, tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Se vor evita invelitorile din table care imita tigla.

Raportul plin – gol va fi cel specific programului.

Culorile vor fi pastelate, deschise apropiate de culorile naturale: tonuri de alb, gri si bej, culori armonizate.

Mobilierul urban, reclamele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplaseaza. Poziția și dimensiunile lor nu vor stanjeni traficul auto și auto.

Lucrarile tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament etc.) se vor integra in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, cablu de date etc. vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei inconjuratoare – in ceea ce privește peisajul, bunurile private sau publice, integritatea si utilizarea spatiului public

Art. 9.4. Procentul de ocupare al terenului

In cadrul prezentului regulament se stabilesc, POT si CUT se stabilesc:

POT max. = 35%;

CUT max. = 1,05;

Art. 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art. 10.1. Parcaje

Asigurarea accesurilor, parcajelor se vor realiza prin grija beneficiarului cu respectarea legislatiei in vigoare. In cazul zonei destinate constructiei de locuinte individuale se va avea in vedere realizarea conditiilor de parcare/garare pe loturile proprii. Este obligatorie realizarea de minim 2 locuri de parcare/unitate locativa pentru locuinte, conform Anexa 5 la RLU aferent PUG Dumbravita.

Intrarile si iesirile la parcaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Art. 10.2. Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare.

In cadrul prezentului regulament se stabilesc:

- minim 30% zona verde, amenajata in interiorul fiecărei parcele ale zonei de locuinte unifamiliale;
- zona verde compacta (5%), amenajata paralel cu strada nou propusa (PTT1);
- zona verde de aliniament conform profilului stradal propus (PTT1) in prezenta documentatie;

Aceste spatii verzi vor fi asigurate sub forma de spatii verzi amenajate.

Pentru parcelele cu front la strada Phoenix (parcelele 5-8) in zonele de retragere fata de aliniamentul catre caile de circulatie, se vor amenaja 60% din suprafata de retragere cu gazon si plantatii de arbori si arbusti cu talie medie.

Pentru parcelele cu front la strada identificata nr. top. 279-280/A/1/B/3/1/1; 279-280/A/1/B/3/2/9-16/1, strada secundara nou creata, in zonele de retragere fata de aliniamente, min. 60% din suprafete vor fi prevazute cu materiale permeabile.

Spatiile verzi se vor asigura in concordanta cu prevederile OMS nr. 119/2014.

Art. 10.3. Imprejmuiri

Avand in vedere gabaritul terenului propus pentru urbanizare, se recomanda imprejmuiri la fronturi din material transparent (recomandat elemente vertical metalice – 20% opacitate), cu soclu opac de maxim 50 cm/cota trotuarului si stalpi de max 1,80 m, recomandat a fi dublate de gard viu.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea soclu de maxim 80 cm si vor fi de tip semitransparent din lemn sau metal (50% transparenta).

Portile imprejmuirilor situate in aliniamentul stradal se vor deschide doar in interior sau vor glisa.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

In cadrul zonei studiate in Planul urbanistic zonal s-au identificat urmatoarele tipuri de unitati functionale:

- **Lu - zona de locuinte unifamiliale (cuplate), in regim de inaltime maxim D(S)+P+1E+M/Er** (parcelele 1, 2, 3, 4 si partial 5, 6, si 8 – cu suprafete de min. 300 mp si front stradal minim 12 m);
POT max. = 35%
CUT max. = 1,05

Spații verzi – minim 30% H max. Coama/aticul nivelului retras 11,5 m

- **Cc – zona circulației auto, pietonale** (parcele 9);
- **Ve – zona verde compacta** (parcele 5,6 și 8).

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Lu -zona rezidentiala cu regim redus de inaltime – locuinte unifamiliale (cuplate) (parcelele 1-4 si partial parcelele 5,6 si 8 – cu suprafete de min. 300 mp si front stradal minim 12 m;

1. GENERALITATI

Art. 1. Tipuri de subunitati functionale – unitatea functionala de locuire contine: Lu subunitatea functionala a locuintelor individuale;

Art. 2. Functiunea dominanta a unitatii este locuirea cu caracter permanent in regim individual.

Art. 3. Functiuni complementare admise: activitati de tip tertiar ale locatarilor, servicii, cai de comunicatie, spatii plantate, echipare edilitara.

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR:

Art. 4 Utilizari premise:

- locuinte individuale (o singura locuinta unifamiliala amplasata in sistem cuplat, pe parcela cu latimea frontului stradal de minim 12 m, respectiv parcela cu suprafata de minim 300 mp
- cai de acces carosabile si pietonale in incinta;
- parcare la sol si in garaje;
- spatii plantate, obiecte de mobilier urban, anexe gospodaresti si alte constructii pentru echipare edilitara si imprejurii;

Art. 5 Utilizari premise cu conditii:

- activitati de tip tertiar ale locuitorilor desfasurate in interiorul locuintelor, fara conversie totala functionala, servicii profesionale/manufacturare, prestate numai de catre proprietari/ocupanti, cu urmatoarele conditii: sa se desfasoare in unitatea de locui in cauza in paralel cu functiunea de locuire, suprafata ocupata de acestea sa nu depaseasca 50 mp, sa implice maxim 5 persoane, sa aiba acces public limitat, sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala. functiuni tip sedii de firma, birouri, in maxim 30% din suprafata desfasurata cu conditia asigurarii locurilor de parcare pe parcela

Art. 6 Interdictii temporare de construire:

- autorizatiile de construire pentru locuinte se vor emite cu conditia asigurarii accesurilor la domeniul public si a racordurilor la utilitati.

Art. 7 Interdictii definitive de construire:

- sunt interzise urmatoarele activitati: generatoare de disconfort si zgomot pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, ateliere de reparatii, depozite de marfa, orice tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat; depozitare en gross; platforme de pre colectare a deseurilor urbane sau depozite de deseuri; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate.

3. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Art. 8 Terenuri agricole din extravilan – nu este cazul;

Art. 9 Terenuri agricole din intravilan – autorizarea executarii constructiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor.

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Art. 10 Expunerea la riscuri naturale – nu este cazul.

Art. 11 Expunerea la riscuri tehnologice – locuirea este permisă în zonele neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice – LEA, a conductelor de transport gaz, etc).

Art. 12 Asigurarea echipării edilitare – locuirea este permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, de canalizare, gaze naturale și de energie electrică.

Art. 13 Asigurarea compatibilității funcțiunilor – locuirea este permisă cu condiția asigurării compatibilității cu celelalte funcțiuni (instituiții și servicii, cai de comunicație, spații plantate, agrement, sport, echipare edilitară).

Art. 14 Procentul de ocupare a terenului – locuirea este permisă cu condiția ca:

POT max. = 35%;

CUT max. = 1,05;

Art. 15 Lucrări de utilitate publică – locuirea este permisă pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare și care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (cai de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.).

Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:

Art. 16 Orientarea față de punctele cardinale – locuirea este permisă cu respectarea orientării corecte față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic);

Art. 17 Amplasarea față de drumuri publice: locuirea este permisă cu amplasarea corectă, retrasă față de calea de circulație propusă, cu respectarea profilului proiectat;

Art. 18 Amplasarea față de cai ferate din administrația SNCFR – nu este cazul;

Art. 19 Amplasarea față de aliniament:

Amplasarea construcțiilor față de aliniament (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face conform planșei grafice *Reglementari urbanistice -U03*, în interiorul zonei construite delimitate:

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul strazilor se va face respectând limitele de implantare propuse în planșa grafică - Reglementari Urbanistice.

Intrucât la strada Phoenix construcțiile nu prezintă o aliniere fixă, retragerea din aliniament variind între 3,50 m și 12 m se propune față de strada Phoenix, strada identificată cu nr. top. 279-280/A/1/B/3/1/1; 279-280/A/1/B/3/2/9-16/1 și str. nouă propusă prin PUZ (PTT1) – retragere de 6,00 m preluată din preederile PUG Dumbravita aprobat prin H.C.L. Dumbravita nr. 140/25.10.2023.

Parcela 7, fiind parcelă de colț va avea retragere din aliniament de 6 m atât față de str. Phoenix, cât și față de strada identificată cu nr. top. 279-280/A/1/B/3/1/1; 279-280/A/1/B/3/2/9-16/1

Este permisă depășirea alinierii cu balcoane (max. 1,5 m) sau alte elemente ornamentale de fatadă cu condiția respectării Cod Civil.

Art. 20 Amplasarea în interiorul parcelei:
Se vor respecta toate prevederile art. 24 – R.G.U. Construcțiile se vor amplasa în interiorul limitei de implantare a construcțiilor conform planșei grafice *Reglementari urbanistice -U03*, astfel:

- retrageri față de limitele laterale: clădirile cuplate vor fi alipite pe una dintre limitele laterale și vor păstra în mod obligatoriu o retragere minimă de $h/2$ din înălțime, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m față de cealaltă limită laterală;
- retrageri față de limită posterioară: min. 6 m pentru loturile cu o adâncime mai mică de 30 m față de aliniament și nu mai puțin de 10 m în cazul parcelelor cu o adâncime care depășește 30 m față de aliniament;

Vor face excepție de la regulile de amplasare propuse prin prezenta documentație, aparatele de intrare, inclusiv pergole, posturile de transformare și alte clădiri, destinate utilitatilor sau echipării edilitare, care vor putea fi amplasate și în afara zonelor de implantare.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 21 Accesuri carosabile

În vederea realizării accesului auto la domeniul public se propun două soluții tehnice:

- prima soluție este pentru deservirea unităților locative la situația existentă a străzii Phoenix și Grigore Alexandrescu. În acest caz se realizează o intersecție simplă (formă "T") unde accesul spre strada G. Alexandrescu se va putea realiza în ambele direcții (stânga și dreapta);

- in situatia de perspectiva intersectia dintre strada Phoenix si strada G. Alexandrescu se va sistematiza in vederea realizării virajului doar "obligatoriu dreapta" la intrarea pe strada G. Alexandrescu si la iesirea spre strada Phoenix.

- Deservirea parcelelor destinate locuirii se va face de pe strada Phoenix (pentru parcelele 5 si 6), de pe strada identificata cu nr. top. 279-280/A/1/B/3/1/1; 279-280/A/1/B/3/2/9-16/1 (pentru parcelele 7 si 8) respectiv de pe strada nou proiectata (PTT 1) (pentru parcelele 1,2,3 si 4).
- In interiorul parcelei se propun amenajarea unor locuri de parcare cu lungime de 5,00 (m) si o latime de 2,50 (m).

Fiecare parcela va avea un singur acces auto (in cazul parcelelor de locuinte cuplate, se va realiza un acces auto cuplat cu latime de maxim 6 m - 3m + 3 m).

Asigurarea accesurilor, parcajelor se vor realiza prin grija beneficiarului cu respectarea legislatiei in vigoare. In cazul zonei destinate constructiei de locuinte individuale se va avea in vedere realizarea conditiilor de parcare pe loturile proprii. Este obligatorie realizarea de minim 2 locuri de parcare/unitate locativa pentru locuinte, conform Anexa 5 la RLU aferent PUG Dumbravita.

Strada nou propusa (PTT 1) va fi executata din imbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o imbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

Toate extinderile propuse de circulatii de pe terenul beneficiarului vor alcatui parcela 9.

In interiorul loturilor 1-8 se vor prevedea circulatii auto, pietonale si parcaje. Organizarea circulatiilor interioare se va face in functie de configurarea si pozitionarea finala a constructiilor propuse in fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

Art. 22 Accesuri pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri.

Parcelele 1-8 vor avea fiecare cate un acces pietonal.

Asigurarea echiparii edilitare

Art. 23 Autorizarea executarii constructiilor este conditionate de prevederile art. 27 RGU consultat cu celelalte art. RGU conform caruia autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

Prevederile Regulamentului General de Urbanism, elaborat in conformitate cu normele in vigoare, au ca scop, prin obligatia asigurarii echiparii tehnico-edilitare a noilor constructii, cresterea confortului urban in localitate.

Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa potabila a locuintelor unifamiliale se face prin extinderea retelei de apa a localitatii Dumbravita, existenta pe str. Phoenix. Fiecare parcela va fi prevazuta cu bransament individual, de $\varnothing$ 40 mm.

Reteaua exterioara de distributie a apei trebuie sa asigure consumatorilor debitul maxim orar si sarcina hidrodinamica necesara.

Retelele exterioare de distributie a apei cuprind:

- conducte principale de distributie;
- conducte de serviciu care transporta apa de la conductele principale la punctele de bransamente.

Pentru asigurarea necesarului de apa potabila se va obtine de la detinatorul de utilitati avizul de principiu pentru racordul de apa, prevazandu-se de catre acesta si punctele de racord necesare.

Canalizare ape uzate menajere

Deversarea apelor uzate menajere se face prin extinderea retelei de canalizare a localitatii Dumbravita, existenta pe str. Phoenix. Fiecare parcela va fi prevazuta cu racord individual.

Sistemul de canalizare cuprinde:

- racordul de canalizare a instalatiilor de canalizare interioara la canalizare exterioara;
- retele de canalizare menajera exterioara;

Canalizare pluviala

Pentru fiecare parcela, apele pluviale colectate de pe acoperisul locuintelor vor fi colectate si deversate intr-un rezervor de retentie ape pluviale ($V \approx 2$ mc), care vor fi utilizate la intretinerea spatiilor

verzi. Bazinele de retenție vor fi dimensionate în așa fel încât să nu rezulte surplus de ape pluviale. Preaplinul va fi deversat într-un dren cu sort natural, amplasat în zona verde din proximitatea bazinelor de retenție.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor propuse, se va realiza prin interceptare LES MT în exploatare existentă pe str. Phoenix.

Se propune realizarea de bransamente în cablu subteran.

Toate lucrările se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA sau alți proiectanți autorizați și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest tip de lucrări.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 25 Parcelarea

– pentru locuire sunt propuse 8 parcele (1-8)

Art. 26 Înălțimea construcțiilor:

H max. cornișă /atic neretras 7,5 m;

H max. 11,5 m;

Regim de înălțime max. D(S)+P+1E+M/Er

Art. 27 Aspectul exterior al construcțiilor

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului – locuire și funcțiuni complementare. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea clădirilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

Acoperișurile cu șarpanta vor avea forme simple, în două cu pante egale (coama paralelă cu strada) și constante ce nu vor depăși 60 de grade sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei: țiglă ceramică/beton sau tablă falțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Se vor evita învelitorile din tablă care imită țiglă.

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

Art. 28 Parcaje - se vor asigura 2 loc de parcare pe fiecare parcelă/unitate locativă;

Art. 29 Spații verzi și plantate – pe fiecare parcelă se va asigura minim 30% spații verzi. Pentru parcelele 5,6 și 8, acest procent va fi asigurat din suprafețele aferente zonei funcționale Lu, suplimentar de suprafețele de zonă verde compactă.

Pentru parcelele cu front la strada Phoenix (parcelele 5-8) în zonele de retragere față de aliniamentul către căile de circulație, se vor amenaja 60% din suprafața de retragere cu plantatii de arbori și arbuști cu talie înaltă și medie.

Pentru parcelele cu front la strada identificată nr. top. 279-280/A/1/B/3/1/1; 279-280/A/1/B/3/2/9-16/1, strada secundară nou creată, în zonele de retragere față de aliniamente, min. 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu materiale permeabile.

Se vor planta min. 1 arbore/arbust la 100 mp de teren și min. 1 copac la 5 ml, ținându-se cont de condițiile climatice, zona amplasării și necesitatea vizibilității în trafic, conf. art. 35 al RLU PUG Dumbrăvița aprobat prin H.C.L. 140/25.10.2023.

Art. 30 Împrejmuiri

Având în vedere gabaritul terenului propus pentru urbanizare, se recomandă împrejmuiri la fronturi din material transparent (recomandat elemente verticale metalice – 20% opacitate), cu soclu opac de maxim 50 cm/cota trotuarului și stalpi de max 1,80 m, recomandat a fi dublate de gard viu.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea soclu de maxim 80 cm și vor fi de tip semitransparent din lemn sau metal (50% transparentă).

Portile împrejmuirilor situate în aliniamentul stradal se vor deschide doar în interior sau vor glisa.

Cc- cai de comunicatie – trama stradala propusa (parcela 9 – PTT 1)

1. GENERALITATI

Art. 1. Tipuri de subunitati functionale – unitatea functionala de cai de comunicatie contine subunitatea functionala a cailor de comunicatie existente si propuse;

Art. 2. Functiunea dominanta a unitatii este de cai de comunicatie rutiere existente si propuse (strada secundara).

Art. 3. Functiuni complementare admise ale unitatii sunt: echipare edilitara, spatii plantate.

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR:

Art. 4 Utilizari premise:

- cai de circulatie auto, trotuare, echipare edilitara, lucrari pentru protectia impotriva poluarii vizuale si fonice (parapeti de protectie, plantatie de protectie);

Art. 5 Utilizari premise cu conditii: obiecte de mobilier urban (stalpi de iluminat, semnalizare auto, suporturi reclame, banci, cosuri de gunoi)

Art. 6 Interdictii temporare de construire: nu este cazul;

Art. 7 Interdictii definitive de construire: nu este cazul;

3. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Art. 8 Terenuri agricole din extravilan – Nu este cazul;

Art. 9 Terenuri agricole din intravilan – autorizarea executarii constructiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Art. 10 Expunerea la riscuri naturale - amplasarea oricarei constructii fata de canalele de desecare se face avandu-se in vedere respectarea zonei de protectie a acestuia impusa prin avizul ANIF.

Art. 11 Expunerea la riscuri tehnologice – caile de comunicatie sunt permise in zonele neexpuse la riscuri tehnologice.

Art. 12 Asigurarea echiparii edilitare – caile de comunicatie se vor amplasa cu conditia stabilirii obligatiei de se rezerva un culoar aferent pentru amplasarea tuturor retelelor de echipare edilitara necesare care vor deservi toate obiectivele din zona.

Art. 13 Asigurarea compatibilitatii functiunilor – caile de comunicatie se pot amplasa cu conditia asigurarii compatibilitatii cu celelalte functiuni.

Art. 14 Procentul de ocupare a terenului – nu este cazul.

Art. 15 Lucrari de utilitate publica – caile de comunicatie se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate de canale de desecare si pe alte terenuri.

Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii:

Art. 16 Orientarea fata de punctele cardinale – nu este cazul.

Art. 17 Amplasarea fata de drumuri publice: nu este cazul;

Art. 18 Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR – nu este cazul;

Art. 19 Amplasarea fata de aliniament: se vor respecta profilurile transversale propuse prin PUZ.

Art. 20 Amplasarea in interiorul parcelei: caile de comunicatie se vor amplasa conform PUZ. Astfel incat sa se asigure accesul mijloacelor de interventie in interiorul parcelei.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 21 Accese carosabile - caile de comunicatie se vor amplasa astfel incat sa se asigure accese carosabile la drumurile publice.

Art. 22 Accese pietonale - caile de comunicatie se vor amplasa astfel incat sa se asigure accese pietonale pentru toate obiectivele.

Asigurarea echiparii edilitare

Art. 23 Apele pluviale de pe drumul de acces (parcela 9 – PTT 1 domeniul public) vor fi colectate prin intermediul unei rigole longitudinale, urmand sa fie purificate prin intermediul unui separator de hidrocarburi, fiind stocate intr-un sistem modular de retentie.

Calculul debitului de canalizare pluvială aferent obiectivului de investiție s-a realizat în conformitate cu prevederile NP133/2-2022 și SR 1846-2/2007.

La dimensionarea conductelor de canalizare pluvială s-au avut în vedere prevederile STAS 9470/73.

Apele pluviale sunt colectate cu ajutorul unei rigole longitudinale în lungime totală de 45,0 m.

Rigola este construcție prefabricată din beton armat, cu placă carosabilă, clasa de beton C35/45, clasa de expunere XC4-XF4-XA2, cu dimensiunile la interior Lint x lint x H int = 45/35/30 cm, având grosimea pereților de 10 cm.

Apele pluviale cu hidrocarburi vor fi trecute prin intermediul unui separator de hidrocarburi, având capacitatea de $Q_n = 10 \text{ l/s}$, urmând apoi să fie descarcate în sistemul modular de retenție.

Separatorul de hidrocarburi propus va respecta atât Normele Europene EN858-1 cât și alte prevederi din standardele germane și europene în vigoare, iar parametrii rezultați vor respecta prevederile normativului NTPA 001/002 și Anexele publicate în Monitorul Oficial nr. 187 din 20 martie 2002.

Sistemul modular de retenție cu volumul util $V=12 \text{ mc}$ are rolul de a prelua varful de viitură pe perioade cu ploi de intensitate maximă, urmând să fie descărcat controlat în sol.

Sistemul se va obține prin imbinarea elementelor de bază într-un model țesut, prefabricat, din PE, montat îngropat, fiind amplasat în zona verde.

Dimensiunile elementelor de bază sunt $L \times l \times H = 1200 \times 600 \times 457 \text{ mm}$, fiind prevăzut cu panou lateral, capac de acoperire, conectori, racorduri intrare DN250 mm, racord ventilație DN150, placă de acces, corpuri de aducere la cotă cu ștuț, capac de acces pentru vizitare cu ventilație.

Acesta se va monta îngropat, pe un sistem de drenaj care va avea rolul de a infiltra apa stocată direct în sol, și anume în stratul de nisip grosier conform stratificației terenului din studiul geotehnic atașat la prezenta documentație.

Sistemul modular de retenție se va înveli cu material geotextil cu densitatea minim 160 gr/mp pentru protecția împotriva colmatării.

Umplutura în jurul sistemului modular de retenție se va realiza cu sort de pietriș, granulație 16-32 mm, secțiunea stratului drenant fiind conform detaliilor din piese.

Art. 24 Realizarea de rețele edilitare - alimentarea cu energie electrică iluminat stradal – strada Phoenix dispune de rețea de iluminat stradal.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 25 Parcelarea – pentru realizarea profilului strazii nou propuse (PTT 1) este propusă o parcelă (parcela 9);

Art. 25 Înălțimea construcțiilor: nu este cazul;

Art. 27 Aspectul exterior al construcțiilor - caile de comunicație vor fi proiectate la parametri conformi cu caracterul zonei.

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

Art. 28 Parcaje – nu este cazul.

Art. 29 Spații verzi și plantate – profilul strazii noi (PTT 1) prevede realizarea unei zone verzi cu lățime de 0,70 m pe partea dreaptă și 0,50 m pe partea stângă a carosabilului.

Art. 30 Împrejuriri – nu este cazul.

Ve – zona verde compactă privată – bariera verde către strada nou propusă (parțial parcele 5,6 și 8).

1. GENERALITĂȚI

Art. 1. Funcțiunea dominantă a unității este de spațiu verde compact.

Art. 2. Funcțiuni complementare admise ale unității sunt: echipare edilitară.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR:

Art. 3 Utilizări premise:

- amenajări de spații verzi, pentru recreere, odihnă, sport;

Art. 4 Utilizări premise cu condiții: construcții specifice parcurilor (se pot amplasa pe spațiu verde conf Legii 24/2007: alei pietonale, mobilier urban – bănci, pergole, amenajări pentru sport, joc și odihnă, spații pentru întreținere, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

Art. 5 Interdicții temporare de construire: nu este cazul;

Art. 6 Interdictii definitive de construire: orice constructii altele decat cele mentionate la Art. 3 si Art. 4;

3. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Art. 7 Terenuri agricole din extravilan – nu este cazul;

Art. 8 Terenuri agricole din intravilan – autorizarea executarii constructiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor.

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Art. 9 Expunerea la riscuri naturale – nu este cazul.

Art. 10 Expunerea la riscuri tehnologice – zonele verzi sunt permise in zonele neexpuse la riscuri tehnologice.

Art. 11 Asigurarea compatibilitatii functiunilor – zona verde se va amplasa cu conditia asigurarii compatibilitatii cu celelalte functiuni.

Art. 12 Procentul de ocupare a terenului – POT max. 10%.

Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii:

Art. 13 Orientarea fata de punctele cardinale – nu este cazul.

Art. 14 Amplasarea fata de drumuri publice: nu este cazul;

Art. 15 Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR – nu este cazul;

Art. 16 Amplasarea fata de aliniament: nu este cazul.

Art. 17 Amplasarea in interiorul parcelei: zona verde compacta se va amplasa conform PUZ.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 18 Accese carosabile - spatiul verde va avea acces prin accesul auto aferent parcelelor 4 si 8.

Art. 19 Accese pietonale - spatiul verde compact va avea asigurat acces pietonal.

Asigurarea echiparii edilitare

Art. 20 In functie de destinatia aleasa se vor conforma si dotarile utilitare prin elaborarea unor proiecte de specialitate.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Art. 21 Parcelarea – zona verde compacta face parte din parcela 5,6 respectiv 8.

Art. 22 Inaltimea constructiilor: pentru eventualele constructii – $H_{\text{max.cornisa}} / \text{atic} = 5 \text{ m}$; cu exceptia instalatiilor;

Art. 23 Aspectul exterior al constructiilor - vor fi proiectate la parametri conformi cu caracterul urban al zonei.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

Art. 24 Parcaje – nu este cazul.

Art. 25 Spatii verzi si plantate – se va respecta functiunea dominanta, iar spatiul vedere amenajata va fi conform functiunii dominante.

Amenajarea spatiului verde, realizarea de constructii si mobilier urban se va realiza numai in baza unor documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform Legii 50/1991 republicate.

Aleile si platformele sunt de preferat a fi realizate din piatra naturala. Arborii existenti vor fi pastrati, orice constructie propusa/mobilier urban va trebui sa fie accommodate astfel incat sa pastreze arborii existenti.

Art. 30 Imprejmuiri - intrucat spatiile verzi compacte sunt accommodate in interiorul parcelelor 5,6 si 8, imprejmuirea se va realiza conform Art. 30 Imprejmuiri – zona Lu.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

In cadrul Planului Urbanistic Zonal, unitatile teritoriale de referinta s-au delimitat dupa criteriile de omogenitate morfologica si functionala, tinand cont de limite cadastrale si principalele cai de comunicatie. S-au identificat urmatoarele 3 UTR-uri:

UTR 1 – Zona de locuinte unifamiliale (Lu);

UTR 2 – Zona cai de circulatie (Cc).

UTR 3 – Zona verde compacta (Ve)

Intocmit

arh. BAIA Dragos Daniel



CoordonatorRUR

arh. urb. MARCULESCU Laura Eugenia