REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
aferent proiectului
„MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR 69/24.08.2020- ZONA DE LOCUINTE”

AMPLASAMENT: com.Dumbravita, jud. Timis, C.F. nr. 414861, Nr. top. 414861, C.F. nr. 414866, Nr. top. 414866

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Articolul 1 – ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1) Regulamentul Local de Urbanism este sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii Planurilor Urbanistice Zonale si de Detaliu precum si a Regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiata.

2) Regulamentul Local de Urbanism stabileste, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.

3) Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor. Regulamentul Local de Urbanism se aplica, în cazul de fata, la terenul cu o suprafata totala de 2474 mp, situat pe teritoriul comunei Dumbravita, în partea de nord- vest a teritoriului intravilan, si reprezinta terenurile identificate prin C.F. nr. 414861, Nr. Top. 414861, C.F. nr. 414866, Nr. Top. 414866.

2. Baza legala

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiata.

Regulamentul local de urbanism explica si detaliaza continutul P.U.Z., sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

La baza elaborarii Regulamentului aferent planului urbanistic zonal stau:

- H.G.R. nr. 525/1996 si ghidul de aplicare R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Ordinului MLPAT 176/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadrul al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM 010/2000
- Ordinului MLPAT 21/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”, indicativ GM-007-2000.
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- Legea nr.33/1994 privind expropierea pentru utilitate publica;
- Legea nr. 107/1996 legea apelor (republicata);
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
- Legea nr 169/2026;
- Normativul P118/1-2025 aprobat prin Ordinul MDLPA nr. 267 din 28 februarie 2025
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Hotararea C.J. Timis nr. 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicilor urbanistici din Judetul Timis; precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.
- Reglementarile cuprinse in PUG si prescriptiile regulamentului de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

1. Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la modul de construire si amenajare a terenului cuprins in perimetrul intravilan propus al P.U.Z.

2. Activitatea de construire in cadrul P.U.Z. propus se va desfasura:

- pe terenuri libere neconstruite.

3. Autorizarea constructiilor se va face de catre Primaria Comunei Dumbravita, conform gegislatiei in vigoare.

4. Autorizarea constructiilor pe terenuri ce necesita intocmirea de documentatii P.U.Z. nu se va efectua decat in urma intocmirii si aprobarii acestor documentatii si a realizarii prealabile a operatiunilor de cedare conform plansei U06 - „ PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR" si a extinderilor retelelor tehnico-edilitare existente.
5. In cazul in care Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism aferent nu contin elemente suficiente care sa permita realizarea obiectivului solicitat, certificatul de urbanism si autorizatia de construire se pot elibera pe baza prevederilor P.U.Z.
6. La eliberarea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire se va tine seama de urmatoarele recomandari de ordin general:
- Incadrarea profilului functional al constructiei supuse autorizarii in cadrul functiunii prevazute pentru zona respectiva;
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesionare, etc.);
- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- incadrarea constructiei supuse autorizarii in zona ce permite construirea;
- asigurarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara, a acceselor carosabile, etc.

7. Autorizarea realizarii constructiilor se va face cu respectarea destinatiei zonelor cuprinse in limitele intravilanului propus prin P.U.Z., in urmatoarele conditii:
- se va interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor avand functiuni incompatibile cu zonificarea propusa prin P.U.Z..

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplica în proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.
Zonificarea functionala propusa prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei si este prezentata în plansa U04 - „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE".

II. REGULIDE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Reguli de utilizare a terenurilor

Articolul 1 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea si executarea constructiilor va avea în vedere pastrarea calitatii mediului natural (al vegetatiei mature si sanatoase) si al echilibrului ecologic.

Articolul 2 - Zone construite protejate

Nu este cazul.

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

Articolul 3 - Expunerea la riscuri naturale

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

Articolul 4 - Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor în 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.

Articolul 5 - Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul existentei posibilitatii de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Articolul 6 - Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominata a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

Articolul 7 - Procentul de ocupare al terenului

În cazul prezentului regulament, P.O.T. si C.U.T. se stabilesc la:
- POT max 40%; si CUT max 1.8; S>=100mp/ unitate locativa;

**Coeficientul de calcul POT, respectiv coeficientul de calcul CUT se calculeaza conform definitiei prevazute in RLU PUG Dumbravita, aprobat prin HCL 140/2023.*

Articolul 8 - Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.
Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii.

6. Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii

Articolul 9 - Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.
Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei: Ordinul nr. 119/2014 actualizat. Se recomanda ca orientarea spatiilor sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore zilnic, la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit conform OMS 119/2014.
Este recomandata orientarea locuintelor spre est, sud si vest.
Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.
Pentru toate categoriile de servicii tertiare se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure însorirea spatiilor pentru public si a birourilor.
Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

Articolul 10 - Amplasarea fata de drumuri publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:
a) constructi si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de întretinere si de exploatare;
b) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastucturi ori alte instalatii sau constructii de acest gen.
Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu conditia respectarii retragerii fata de aliniamentulul stradal impus prin PUZ.

Articolul 11 - Amplasarea fata de cai ferate din administratia S.N.C.F.R.

Terenul nu se afla în zona de protectie sau în zona de siguranta a C.F.R., prin urmare amplasarea constructiilor pe teren nu este conditionata de aceasta.

Articolul 12 - Amplasarea fata de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se întelege limita dintre domeniul privat si domeniul public. Data fiind forma parcelei- care integreaza o zona ingusta in cadrul strazii principale de acces, str Alexandru Macedon, nu ne putem raporta la un aliniament existent.
Astfel, constructiile propuse vor respecta limita de implantare prevazuta in plansa U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE".

Articolul 13 - Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul stradal se va face in felul urmator:

- Retragerea limitei nordice de implantare fata de limita de proprietate este stabilita la o distanta echivalenta cu H (inaltimea) a volumului retras, insa minim 10 m conform plansei U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE".
- Retragerea limitei sudice de implantare fata de limita de proprietate este stabilita la o distanta echivalenta cu H (inaltimea) a volumului retras, insa minim 3 m conform plansei U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE".
- Retragerea limitei vestice de implantare fata de limita de proprietate este stabilita la o distanta echivalenta cu H (inaltimea) a volumului retras, insa minim 10 m conform plansei U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE".
- Retragerea limitei estice (pe latura pe unde se face accesul pe teren din strada Al. Macedon) de implantare fata de limita de proprietate este stabilita la o distanta echivalenta cu H/2 (inaltimea/2) a volumului retras, insa minim 5 m conform plansei U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE".

Constructiile se vor amplasa în limita zonelor de implantare prevazute în plansa U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE". Amplasarea noilor constructii se va face tinand cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent si de caracteristicile generale ale parcelei.
Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii cap. I art. 11.
Distantele intre cladirile de pe parcelele invecinate vor fi conform normelor de insorire in vigoare, iar la amplasarea cladirilor se vor respecta distantele minime de protectie sanitara conform OMS 119/2014 cap. I art. 3.
Se vor respecta distantele de siguranta intre constructiile propuse conform Normativul P118/1-2025.
Solutia propusa a avut in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje.
Se propun plantatii de arbori in zona aferenta constructiilor propuse.
Amplasarea platformelor pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere vor respecta prevederile din OMS 119/2014.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 14 - Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere în permanenta.
Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
Executia accesului carosabil si a lucrarilor de sistematizare se va face dupa caz in etape de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederiile tehnice de executie din normative si standarde.
Pentru situl rezultat se va realiza accesul si respectiv iesirea din strada Alexandru Macedon, strada cu profil stradal de 12 m.

Articolul 15 - Accese pietonale

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se întelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public.
Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
Parcelele beneficiaza de acces pietonal din strada Alexandru Macedon care are un profil de 12.00 m.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Articolul 16 - Racordarea la retelele publice de echipare edilitara

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.
Pentru toate categoriile de constructii se poate deroga de la prevederile aliniatului anterior cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reteaua existenta, atunci când aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.
Autorizarea executarii constructiilor este permisa doar dupa realizarea retelelor tehnico-edilitare sau în paralel cu acestea.
Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Se va asigura în mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor si din spatiile mineralizate.

Articolul 17 - Realizarea de retele tehnico-edilitare

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre regiile publice abilitate sau primarie.
Lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de beneficiar sau investitor.
Retelele stradale de alimentare cu apa, gaze, energie electrica si telecomunicatii se vor executa subteran.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si al constructiilor

Articolul 18 – Parcelarea

Nu este cazul intrucat parcela pe care se elaboareaza documentatia PUZ nu implica dezmembrare, ci alipire iar frontul stradal este mai mic decat adancimea parcelei.
Situl rezultat are suprafata >1200mp, fapt care va permite arondarea unei suprafete >= 100mp/ unitate locativa.

Articolul 19 - Înaltimea constructiilor

Regimul de inaltime general impus constructiilor este de:

- Maxim S+P+2E+Er/M; cu respectarea limitei de maximum 4 niveluri supraterane;

Articolul 20 - Aspectul exterior al constructiilor

Autorizatia de construire poate fi refuzata daca o constructie prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este in masura sa aduca prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor si a peisajelor urbane.
Se interzice realizarea de pastise sau imitarea stilurilor istorice.
Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban.
Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparente in exteriorul cladirii sau pe imprejmuiri.
Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto sau pietonal.
Culorile dominante pentru fatadele constructiilor vor fi deschise, pastel, armonizate, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise la toate elementele constructiei.
Acoperisurile cu sarpanta vor avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante egale si constante ce nu vor depasi 60^0, sau cu terasa. Cornisele vor fi de tip urban.
Se interzic invelitori din tabla profilata sau din alte elemente cu format de mari dimensiuni, elemente autoportante, cartoane bituminoase, foi de tabla nefaltuite, nevopsite sau nezincate.
Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tigla ceramica, fibrociment in forma romboid sau tabla (zinc, cupru) lisa faltuita pentru acoperise inclinate, tencuieli pentru fatade, tencuieli speciale sau placaje de piatra naturala, mozaicuri turnate in situ, piatra pentru socluri si alte elemente arhitecturale.
Iluminarea spatiilor din mansarde se va face prin lucarne sau ferestre amplasate in planul acoperisului.
Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor se vor trata în mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si în armonie cu acestea.
Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

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

Articolul 21 - Parcaje

Necesarul de parcaje se va stabili conform Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Dumbravita aprobat prin H.C.L. 140/2023, respectiv minim 2 locuri de parcare/ unitate individuala. In contextul acomodarii unei functiuni tertiare complementara locuirii, necesarul de parcaje va insuma numarul parcajelor necesare fiecarei functiuni.
Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform legislatiei in vigoare.
Intrarile si iesirile de la parcaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
Terenul dintre aliniament si constructii este cu preponderenta destinat circulatiei auto si pietonale.
Locurile de parcare se vor amplasa la o distanta de minim 5.00 m fata de ferestrele incaperilor de locuit conform OMS 119/2014.
Autorizatia de construire poate fi refuzata in situatia imposibilitatii rezolvarii stationarii autovehicolelor necesare pentru functiunea respectiva.
Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulatiilor sau spatiilor publice.
Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului, creând denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.
Sunt permise atat parcarile la sol cat si cele etajate.

Articolul 22 - Spatii verzi si plantate
In cadrul parcelei, minim 20% din suprafata acesteia va fi ocupata cu zona verde.
Eliminarea arborilor maturi si sanatosi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acesta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor, sau a bunurilor sau impiedica realizarea constructiei.

Articolul 23 - Împrejmuiri
Nu este permisa imprejmuirea parcelelor pe care sunt edificate locuinte colective, respectiv imprejmuiri in interiorul unei astfel de parcele, cu exceptia gardurilor plantate (gard viu) cu inaltimea de cel mult 1.5 m in zona verde.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Articolul 24- Unitati si subunitati functionale
Teritoriului zonei studiate este compus din urmatoarele zone functionale:
UTR 1 – locuinte colective cu servicii la parter;

ZONA DE LOCUIT SI CU SERVICII LA PARTER- UTR 1 LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER

Articolul 25- Delimitari:
Se invecineaza:
•La N – proprietate privata, parcela de locuinte colective, pe care se construieste un corp de cladire in regim de inaltime P+2E+Er (21 de apartamente), conform AC 255/27.10.2025. Distanta de la limita de proprietate a sitului studiat pana la prima locuinta este de 12.45 m;
•La S – proprietate privata, parcela de locuinte colective, cu un corp de cladire in regim de inaltime P+2E+Er. Distanta de la limita de proprietate a sitului studiat pana la prima locuinta este de 21.79 m;
•La E – proprietate privata, parcela de locuinte colective, cu un corp de cladire in regim de inaltime P+2E (15 apartamente). Distanta de la limita de proprietate a sitului studiat pana la prima locuinta este de 7.275 m;
•La V – proprietate privata, parcela de locuinte colective, pe care se construieste un corp de cladire in regim de inaltime P+2E+Er (15 apartamente), conform AC 255/27.10.2025. Distanta de la limita de proprietate a sitului studiat pana la prima locuinta este de 36.12 m;

Articolul 26- Caracteristici
Zona de locuit si functiuni complementare studiata in prezentul P.U.Z. va cuprinde o constructie cu regimul maxim de inaltime S+P+2E+Er/M, cu respectarea limitei de maximum 4 niveluri supraterane.

Articolul 27- Reglementari
Certificatele de Urbanism si Autorizatiile de Construire pentru obiectivele propuse pe acest teren se vor elibera doar dupa avizarea si aprobarea docmentatiei P.U.Z. si realizarea cailor de comunicatii.
Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivelor propuse.

Articolul 28- Functiunea dominanta
Functiunea dominanta propusa pentru zona este cea rezidentiala - locuinte colective (multifamiliale);
Pentru generarea unei comunitati stabile pe termen lung, se recomanda urmatoarea distributie a apartamentelor:
-min 50% din apartamentele imobilului vor avea 3 sau 4 camere de locuit (living, dormitor si un al doilea dormitor/ birou)
-max 10% apartamente cu 1 camera;
-max 40% din apartamente vor avea min 2 camere (living+dormitor).

Articolul 29- Functiuni complementare admise
Pe langa functiunea de locuire, zona va putea avea si functiuni tertiare aferente, conform PUG Dumbravita aprobat prin HCL nr 140/2023, acestea sunt: comert alimentar; nealimentar; servicii de alimentatie publica; servicii de educatie si formare profesionala, centru after school, etc, conform Anexa 1 la RLU PUG. Activitatile tertiare se pot desfasura cu urmatoarele conditionari cumulate:

- Sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire;
- Suprafata utila desfasurata aferenta acestora sa nu depaseasca suprafata utila desfasurata destinata locuirii;
- Activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare exclusiv in interiorul cladirii;

- Sa nu produca poluare fonica, olfactiva, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- Sa se asigure suplimentar fata de locurile de parcare aferente locuirii minim 2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali, clienti.

Articolul 30- Dotari complementare:

- parcaje la sol si parcaje etajate,
- anexe si instalatii edilitare;

Articolul 31- Functiuni interzise:

- constructii pentru activitati de productie industriala sau agrozootehnica si de depozitare, care prin activitatile lor stanjenesc locuirea prin poluare olfactiva, zgomot, substante toxice, etc.
- parcarea autovehiculelor pe trotuare, spatii verzi.
- depozite de deseuri
- orice alte utilizari decat cele mentionate.

Articolul 32- Caracteristici ale terenurilor

Parcela rezultata in cadrul U.T.R. trebuie sa indeplineasca urmatoarele caracteristici:

- suprafata parcelei >=1200 mp
- suprafata / unitate locativa >= 100mp;
- sa aiba asigurat un acces auto dintr-un drum public

Articolul 33- Regimul de inaltime

Regimul de Inaltime maxim este de:
- S +P+2E+Er/M (cu respectarea limitei de maximum 4 niveluri supraterane) cu inaltimea maxima la cornisa 11.50 m si inaltimea maxima la coama de 15.50;

Articolul 34- Amplasarea in interiorul parcelei

In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiei.
- Retragerea limitei nordice de implantare fata de limita de proprietate este stabilita la o distanta echivalenta cu H (inaltimea) a volumului retras, insa minim 10 m;
- Retragerea limitei sudice de implantare fata de limita de proprietate este stabilita la o distanta echivalenta cu H (inaltimea) a volumului retras, insa minim 3 m;
Retragerea limitei vestice de implantare fata de limita de proprietate este stabilita la o distanta echivalenta cu H (inaltimea) a volumului retras, insa minim 10 m;
- Retragerea limitei estice (pe latura pe unde se face accesul pe teren din strada Al. Macedon) de implantare fata de limita de proprietate este stabilita la o distanta echivalenta cu H/2 (inaltimea/2) a volumului retras, insa minim 5 m;

Articolul 35- Parcare autovehicole

Se vor autoriza doar acele constructii care vor avea asigurate locurile de parcare necesare in interiorul parcelei.
Sunt permise atat parcarile la sol cat si cele etajate.

Articolul 36- Plantatii

Suprafata verde va ocupa min 20% din suprafata parcelei.

Articolul 37- Indicatori de utilizare a terenului

POTmax. = 40%;
CUTmax.= 1.8
**Coeficientul de calcul POT, respectiv coeficientul de calcul CUT se calculeaza conform definitiei prevazute in RLU PUG Dumbravita, aprobat prin HCL 140/2023.*
S>= 100 mp/ unitate locativa

IV. CONCLUZII

Articolul 38- MASURI IN CONTINUARE

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

Certificatele de Urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii P.U.Z. – ului si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si al mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit
arh. Simina Zbucea

Verificat
arh. Simina Zbucea

