REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexă la

„ELABORARE PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, PARCELA CF NR. 409622 Intravilan DUMBRĂVIȚA, jud. Timiș”

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice necesare elaborării documentaţiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcţiilor şi echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabileşte reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configuraţia parcelelor, natura proprietăţii, amplasarea şi conformarea construcţiilor şi amenajărilor aferente) precum şi condiţiile de ocupare şi utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General şi Regulamentului General de Urbanism) şi impune condiţiile şi restricţiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în acelaşi timp cu Planul Urbanistic Zonal şi odată aprobat prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor şi acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administraţiei Publice Locale.

Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evoluţia legislaţiei de specialitate prin grija Consiliului Local şi al elaboratorului.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Prezentul Regulament Local de Urbanism este întocmit în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (cu modificările ulterioare) privind Autorizarea executării construcţiilor şi HG nr. 525/95 (cu modificările ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Legea 350/2001 pentru amenajarea teritoriului si urbanism si elaborarea si actualizarea documentatiilor de urbanism, Ordinul 233/2016.

Conţinutul documentaţiei este conform cu reglementarea “Ghid pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ GM – 007 – 2000 aprobată cu ord. MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 și conform cu reglementarea “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM – 010 -2000 aprobată cu ord. MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

În aplicarea prezentului Regulament Local de Urbanism, este obligatorie coroborarea lui cu prevederile legilor, actelor normative şi reglementărilor în domeniu considerate conexe acestuia.

Alte acte normative cu referiri în domeniu, ulterioare întocmirii pezentului regulament vor fi considerate, în aplicare, drept completare a celor din anexă şi vor fi respectate potrivit prevederilor din cuprinsul acestora. Nerespectarea unei prescripţii legale în vigoare la eliberarea unei Autorizaţii de Construire nu poate fi justificată prin prevederi diferite ale regulamentului.

Regulamentul local de urbanism anexă la „ ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, PARCELA CF NR. 409622, Intravilan DUMBRĂVIȚA, jud. Timiș, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului local Dumbrăvița, pe baza avizelor şi acordurilor prevăzute de lege şi devine act de autoritate publică al Administraţiei Publice Locale.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism este o suprafaţă de teren din teritoriul administrativ al comunei Dumbrăvița, jud. Timiş, constituită din parcela cadastrală cu nr.cad.: 409622 INTRAVILAN Dumbrăvița, în suprafaţă totală de 100 000 mp, identificată prin CF NR. 409622, - comuna Dumbrăvița, jud. Timiş.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Terenuri agricole din extravilan.

Nu e cazul.

Terenuri agricole din intravilan.

Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condiţiilor impuse de lege.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea raţională a terenurilor şi pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu reţele tehnico-edilitare, amplasarea construcţiilor, amenajărilor şi lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Pentru autorizaţia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Resursele subsolului.

Autorizarea executării construcţiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării şi prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conţin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcţiilor industriale necesare exploatării şi prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliul Judeţean Timiş sau Consiliul Local Dumbrăvița, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

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

Zonele care conţin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la Consiliul Judeţean Timiş prin ordin al preşedintelui Agenţei Naţionale pentru Resurse Minerale Timiş.

Resursele de apă şi platforme meteorologice.

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcţiile permise în acest Regulament este permisă numai cu avizul autorităţilor de gospodărire a apelor, după caz şi cu asigurarea măsurilor de apărare a construcţiilor respective împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor de suprafaţă şi subterane, de respectare a zonelor de protecţie faţă de lucrările de gospodărire şi de captare a apelor.

Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în zona de protecţie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

Zonele cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate.

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

Consiliul Judeţean Timiş va identifica şi va delimita, în funcţie de particularităţile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecţie pentru valoarea lor peisagistică şi va stabili condiţiile de autorizare a executării construcţiilor, având în vedere păstrarea calităţii mediului natural şi a echilibrului ecologic.

Este obligatorie şi cade în sarcina fiecărui proprietar amenajarea peisageră şi întreţinerea spaţiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit.

Este obligatorie şi cade în sarcina fiecărui proprietar plantarea a cel puţin un arbore de talie medie pentru fiecare 100 mp de lot.

Zonele construite protejate.

Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate şi delimitate prin hotărâre a Consiliului Judeţean Timiş, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judeţul Timiş, subordonate Ministerului Culturii şi Cultelor şi al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Locuinţei.

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

Siguranţa în construcţii.

Autorizarea construcţiilor de orice fel se va putea face numai în condiţiile respectării prevederilor legale privind siguranţa în construcţii între care se amintesc următoarele considerate ca prioritare fără ca enumerarea să fi limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizaţiei de Construcţii.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii.
- HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcţii.
- HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare şi expertizare tehnică a proiectelor, a execuţiei lucrărilor şi construcţiilor inclusiv instrucţiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996.

Proiectele care însoţesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcţii vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condiţiilor de siguranţă privind realizarea şi exploatarea construcţiilor.

În toate cazurile, la eliberarea unei Autorizaţii de Construcţie, interesul public va fi considerat prioritar faţă de interesul persoanei direct interesate. Orice acţiune de construcţie din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.

Expunerea la riscuri naturale.

Autorizarea executării construcţiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepţia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înţelege: alunecări de teren, terenuri mlăştinoase, eroziuni, zone inundabile şi altele asemenea, delimitate prin hotărâre a Consiliului Judeţean Timiş, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice.

Expunerea la riscuri tehnologice.

Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obţinute în prealabil, anexe prezentului PUZ, este interzisă.

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

Fac excepţie de la prevederile alin. (1) construcţiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, sau cele care sunt permise prin normativele de specialitate privitoare la energia electrică, gaze, apă, canalizare, căi de comunicaţie şi alte asemenea lucrări de infrastructură, precizate sau nu în avizele de specialitate obţinute în prealabil, anexe prezentului PUZ.

Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin natura şi destinaţia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat şi aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcţii generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministrului Industriei şi Comerţului nr.1587 din 12 septembrie 1997.

Asigurarea echipării edilitare.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor.

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei.

În subzona Lu este permisă construirea de locuinţe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă.

În subzona Lu+DS este permisă construirea de locuinţe individuale, de clădiri cu funcțiunea mixtă locuire și dotări/servicii sau de clădiri cu funcțiunea exclusiv de dotări/servicii.

În subzona DS este permisă construirea unor clădiri cu funcțiuni de dotări sociale și servicii compatibile cu zona de locuire din vecinătate.

Funcţiunile propuse, prin natura şi amploarea activităţilor nu trebuie să perturbe circulaţia auto sau cea pietonală din zonă.

Este interzisă amplasarea unităţilor cu caracter industrial sau depozitelor, a atelierelor, a dotărilor de comerţ şi a unităţilor de prestări servicii, a celor care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros neadecvat, cu excepţia celor mai sus menţionate sau care să intre în contradicţie cu punctele anterioare.

Procentul de ocupare a terenului. Coeficientul de utilizare a terenului.

Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafaţa terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafaţa construită desfașurată și suprafaţa terenului.

Subzona Lu-locuințe individuale cu maxim două unități locative/parcelă (parcelele 2-13, 18-32, 41-51, 55-78):
P.O.T. = max. 35 % C.U.T. = max. 1,05

Subzona Lu+DS-locuințe individuale, dotări și servicii (parcelele 14-16, 33-35, 38-40, 52-54):
P.O.T. = max. 35 % C.U.T. = max. 1,05

Subzona DS-dotări sociale și servicii (parcelele 1 și 36):
P.O.T. = max. 50 % C.U.T. = max. 1,80

Subzona VA-Spații verzi (parcelele 17 și 37):
P.O.T. = max. 10 % C.U.T. = max. 0,3

Lucrări de utilitate publică.

Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate în planul de amenajare a teritoriului judeţean Timiş şi/sau planul de amenajare a teritoriului comunal Dumbrăvița pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Este interzisă orice intervenţie a riveranilor la domeniul public, fără acordul Consiliului Local.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea faţă de punctele cardinale.

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Ghid privind elaborarea şi aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, fiind prioritare condiţiile tehnologice specifice ale activităţilor.

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse in Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 privind normele de igienă.

Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spaţiilor pentru birouri și a celor pentru public.

Amplasarea construcţiilor se va face cu asigurarea condiţiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și ½ potrivit Ordinului Ministrului Sanatatii nr.119/2014 pentru „Aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viaţa al populației”.

Art.3 3

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Art.4

c) Spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea

autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spaţiile interioare, astfel încat să se evite orientarea exclusiv la nord.

Amplasarea faţă de drumurile publice.

Toate construcţiile de locuințe, precum și construcțiile de pe parcela 1 se vor amplasa cu o retragere de 12,00 m față de axul străzilor cu un profil transversal de 12,00 m, cu o retragere de 14,00 m față de axul străzii de la Sud (DE 258 extins la 16,00m), cu o retragere de 14,00 m față de axul strazii de la Vest (DE 252 extins la 16m) și cu o retragere de 14,00m față de axul străzilor interioare nou propuse cu profil transversal de 20m.

Construcțiile de pe parcela 36 se vor amplasa astfel: cu o retragere de 16,00m față de axul străzii din nord, cu profil transversal de 12,00m, cu o retragere de 22,00m față de axul străzilor nou propuse cu profil transversal de 20,00m, aflate stânga-dreapta față de parcelă.

Construcţiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condiţiile în care a fost asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

Amplasarea faţă de aliniament.

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Pentru <u>subzona Lu - locuinţe individuale</u> cu maxim 2 unități locative/parcelă, construcțiile se vor amplasa cu o retragere de fix 6,00m față de aliniament, conform reglementărilor din planșa "Reglementări urbanistice ". Pentru parcelele de colț, retragerea va fi de fix 6,00m față de frontul stradal din care se asigură accesul și de minim 6,00m față de celalalt front stradal.

Pentru <u>subzona Lu+DS - locuinţe individuale, dotări și servicii</u>, construcțiile se vor amplasa cu o retragere de fix 6,00m față de aliniament, conform reglementărilor din planșa "Reglementări urbanistice". Pentru parcelele de colț, retragerea va fi de fix 6,00m față de frontul stradal din care se asigură accesul și de minim 6,00m față de celalalt front stradal.

Pentru <u>subzona DS – dotări sociale și servicii</u>, construcțiile de pe parcela 1 se vor amplasa cu o retragere de fix 6,00m față de limita vestică (DE252) și cu minim 6,00m față de limita nordică și sudică, conform reglementărilor din planșa "Reglementări urbanistice ".

Pentru <u>subzona DS – dotări sociale și servicii</u>, construcțiile de pe parcela 36 se vor amplasa cu o retragere de fix 10,00m față de limita nordică (str. Lebedei) și cu minim 10,00m față de limita vestică și estică, conform reglementărilor din planșa "Reglementări urbanistice ".

Spaţiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulaţii carosabile și pietonale, împrejmuiri, spaţii verzi.

Amplasarea în interiorul parcelei – amplasare față de limitele laterale ale parcelei.

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitate laterale se va face astfel:

Pentru <u>subzona Lu - locuinţe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă</u>:

– la minim 6,00 m pentru parcelele cu limita laterală către stradă;

- pentru clădirile izolate se va respecta minim Hcornișă/2 față de ambele limite laterale, dar nu mai puțin de 3,00m.

- clădirile cuplate vor fi alipite pe una dintre limitele laterale pe calcan și vor respecta minim Hcornișă/2 față de cealaltă limită, dar nu mai puțin de 3,00m.

Pentru subzona Lu+DS - locuințe individuale, dotări și servicii:

– la minim 6,00 m pentru parcelele cu limita laterală către stradă;

– pentru clădirile izolate se va respecta minim Hcornișă/2 față de ambele limite laterale dar nu mai puțin de 3,00m;

– clădirile cuplate vor fi alipite pe una dintre limitele laterale pe calcan și vor respecta minim Hcornișă/2 față de cealaltă limită, dar nu mai puțin de 3,00m;

Pentru subzona DS – dotări sociale și servicii:

– pentru parcela 1, minim Hcornișă/2 , dar minim 3,00 m față de parcelele 2 și 3

– pentru parcela 36, minim Hcornișă/2 , dar minim 3,00 m față de parcela 37

În subzona Lu, se admite o singură locuință unifamilială amplasată izolat, pe parcele cu lățimea frontului stradal de cel puțin 16 m. Se admit locuințe amplasate cuplat sau înșiruit, cu condiția respectării suprafeței minime de 300 mp pe parcelă și a unui front stradal de cel puțin 12 m. Aceste parcele vor fi dezmembrate din parcele de cel puțin 600 mp, cu o lungime a frontului stradal de cel puțin 24 m, operațiunea de dezmembrare fiind realizată strict în scopul edificării de locuințe cuplate sau înșiruite. Se admit doar dezmembrări din care să rezulte parcele cu configurații regulate, dimensiuni, proporții și suprafețe minime care să respecte PUG-ul în vigoare, menținând incidența de maxim o unitate locativă la o suprafață de teren de minim 300mp.

Pentru regimul de construire cuplat, pe parcelă se admite realizarea doar a unei singure unități locative.

Amenajările parcelei, garajele, piscinele și anexele gospodărești, se pot amplasa în afara zonei de implantare, cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea în interiorul parcelei – amplasare față de limita posterioară a parcelei:

Pentru subzona Lu - locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă), clădirile se vor amplasa față de limita posterioară la:

– minim Hcornișă dar nu mai puțin de 6,00m (în cazul parcelelor cu adâncime mai mică de 30m), respectiv de 10,00m (în cazul parcelelor cu adâncime care depășește 30m);

Pentru subzona Lu+DS - locuințe individuale, dotări și servicii, clădirile se vor amplasa față de limita posterioară la:

– minim Hcornișă dar nu mai puțin de 6,00m (în cazul parcelelor cu adâncime mai mică de 30m), respectiv de 10,00m (în cazul parcelelor cu adâncime care depășește 30m);

- Balcoanele de la nivelele superioare parterului pot depăși zona de implantare, cu condiția respectării Codului Civil și a înălțimii libere de trecere de minim 3,00 m.
- Amenajările parcelei, garajele, piscinele și anexele gospodărești, se pot amplasa în afara zonei de implantare, cu respectarea Codului Civil.
- Subsolul poate să depasească zona de implantare și are posibilitatea de a fi extins pe întreaga suprafață a parcelei.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Accesuri carosabile.

Asigurarea accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

La dimensionarea străzilor noi se va ține seama de legislația în vigoare, privind profilul stradal și de categoria străzii, precum si de profilele reglementate anterior în zonă.

Construcţiile vor fi accesibile printr-un drum în incintă cu acces public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.

Numărul si configuraţia accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcţii se stabilește în funcţie de destinaţia funcţională a construcţiei, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori.

Pentru toate categoriile de construcţii și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.

Accesurile carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

În cadrul parcelelor de colț, accesul se realizează, de regulă, pe latura scurtă a aliniamentului.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție este obligatoriu la curțile interioare închise pe toate laturile de clădiri, daca au aria mai mare decât 600 mp și diferența de nivel față de drumul public mai mică de 0,5 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Parcelele vor avea un singur acces auto (minim 3,5 m, maxim 6 m - dublu sens) și 1 singur acces pietonal. În cazul locuințelor cu două apartamente, a clădirilor în regim mixt – locuire și dotări/servicii, precum și în cazul parcelelor mai mari de 1200 mp se admit maximum 2 accese auto și 2 accese pietonale. În acest caz, al doilea acces auto va avea maxim 5,0m.

Se recomandă cuplarea accesurilor auto fie a celor de pe aceeași parcelă, fie cu accesurile auto ale parcelelor învecinate.

Se impune ca parcările ce deservesc construcțiilor de locuit și/sau dotări-servicii să se realizeze în incinta parcelei.

Accesuri pietonale.

Este obligatorie asigurarea accesurilor pietonale la clădiri. Prin accesuri pietonale se înţeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, drum în incintă cu acces public.

Accesul pietonal corespunzător la drumurile publice va fi asigurat, în funcție de destinația și capacitatea construcției, pentru fiecare parcelă în parte.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încat să permită circulaţia persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Racordarea la reţelele tehnico - edilitare existente.

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.

De la dispoziţiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administraţiei publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele, sau dacă nu există şi până la apariţia reţelelor publice în localitate cu avizul Agenţiei pentru protecţia mediului.

Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării.

Autorizarea executării construcţiilor este permisă doar după realizarea reţelelor tehnico-edilitare şi a racordării acestora la reţelele publice existente.

Realizarea de reţele tehnico-edilitare.

Extinderile de reţele publice sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează conform specificatiilor din „Planul de acțiune" pe terenurile aflate în domeniul public.

Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietar.

Toate reţelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicaţii, se vor realiza recomandabil subteran, cu excepţia celor aflate deja în curs de execuţie şi a căror extindere se preconizează.

Alimentare cu apă

Sursa de apã pentru asigurarea apei potabile şi de incendiu pentru constructiile propuse va fi **reteaua de alimentare cu apã in sistem centralizat a comunei Dumbravita**, retea existenta pe Bdul Ghioceilor si administrata de AQUA DUMBRAVITA S.R.L.

Reteaua de alimentare cu apa propusa se va extinde de-a lungul DE 252 pe o distanta de cca 530 m si se va bransa la reteaua de alimentare cu apa a comunei, aflata pe Bdul Ghioceilor, aflata la sudul zonei PUZ.

Canalizarea menajeră

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al comunei Dumbravita, aflat in administrarea AQUA DUMBRAVITA S.R.L. (existent pe Bdul Ghioceilor).

Reteaua de canalizare menajera propusa in PUZ se va extinde de-a lungul DE 252 pe o distanta de cca 530 m si se va racorda la reteaua de canalizare existenta pe Bdul Ghioceilor, aflata la sudul zonei PUZ.

Apele pluviale

Apele de ploaie de pe acoperisuri, platforme betonate si drumuri sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata (L~2.206 m), trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie (ambele propuse spre amplasare ingropate, in zona verde pe parcela nr. 37).

Surplusul de apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi evacuata printr-o conducta de refulare (L=845 m) in Hcn 263-8, aflat la sudul zonei studiate, in care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata. Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Proprietarii și administratorii de spații verzi sunt obligați să asigure drenarea apelor în exces de pe suprafața spațiilor verzi, în rețeaua de preluare a apelor pluviale. În acest sens, parcelele cu destinația VA-"Spații verzi" vor fi echipate cu dotări și infrastructură specifică: sisteme de irigații, drenaj, întreținere.

În cadrul fiecărei parcele se vor realiza grădini de ploaie cu rol de infiltrare lentă/bazine de retenție mici pentru acumularea apei de ploaie, ape pluviale convențional curate, ce vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi, iar preaplinul va fi descărcat prin intermediul rețelei de canalizare pluvială propusă după ce vor fi trecute prin decantor – separator de hidrocarburi.

Suplimentar, în cadrul urbanizării, va fi amenajat un culoar ecologic de tip stradă verde, cu aliniamente plantate și soluții de tip SuDS (sisteme de drenaj urban durabil), care contribuite la filtrarea, gestionare și evacuarea apelor pluviale. Pentru asigurarea drenajului, trotuarele și banda partajată

(auto/velo/pietonală) se va amenaja cu pavaj permeabil, așezat peste un strat suport format din celule modulare de drenaj, care permite scurgerea apei pluviale către un canal colector ce va direcționa apa pluvială către un bazin de retenție echipat cu separat de hidrocarburi și cu stație de pompare pentru irigarea spațiilor verzi de aliniament.

Spațiul verde de aliniament din cadrul culoarului ecologic va avea capacitate de biotenție și va prelua apele pluviale direcționându-le către un bazin de retenție echipat cu separat de hidrocarburi prin intermediul unor grădini de ploaie. Este necesară căptușirea instalațiilor de bioretenție pentru a preveni migrația apelor subterane în structurile adiacente și în tranșeele de utilități subterane.

Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare.

Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localităţii.

Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietatea publică a localităţii.

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

Parcelarea.

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafeţe de teren in minimum 2 loturi alaturate în vederea realizării de noi construcții.

Adâncimea parcelei rezultate trebuie să fie mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea ei.

Sunt admise comasări pentru parcele avand funcțiuni identice cu respectarea prezentului RLU.

Sunt admise doar dezmembrări din care rezultă parcele cu configurații regulate, dimensiuni, proporții și suprafețe minime care să respecte PUG-ul în vigoare. Pentru parcelele de locuințe individuale se va menține incidența de maxim o unitate locativă la o suprafață de teren de minim 300mp.

Nu este posibilă comasarea parcelelor din zona de locuințe individuale cu cele din zona de locuințe individuale, dotări și servicii.

Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum cu acces public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Suprafeţele necesare pentru deschideri de străzi, alei se vor trece în domeniu public (conform precizărilor din planșa “Proprietăți asupra terenurilor”).

Înălţimea construcţiilor.

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, fără ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeaşi parte a străzii.

Demisolul reprezintă nivelul construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției.

Mansarda reprezintă spațiul funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Mansarda se include în numărul de niveluri supraterane conform P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor. În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

- Șarpanta construcției va forma un unghi maxim de 45 grade cu planul orizontal;
- Șarpanta construcției care conține mansarda nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 0,60 m.
- Se limitează suprafața utilă a mansardei la maximum 60% din suprafața utilă a nivelului imediat inferior, dacă mansarda este ultimul nivel permis al regimului de înălțime.
- Linia de rupere de pantă între planul vertical al peretelui și cel înclinat al șarpantei, măsurat în toate spațiile mansardei, se regăsește la cel mult 140 cm față de cota de călcare de la nivelul mansardei.
- Se admite un singur nivel sub învelitoarea mansardei.

Etajul retras reprezintă nivelul ale cărui limite exterioare, în proiecţia orizontală, sunt retrase faţă de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate faţadele clădirii care sunt vizibile din spaţiul public, în aşa fel încât planul care uneşte cornişa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafaţa construită desfăşurată a nivelului retras nu va depăşi 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

În cazul etajului retras:

- înălțimea la cornișă se consideră înălțimea măsurată la nivelul aticului ultimului nivel plin (neretras) față de cota terenului sistematizat;
- înălțimea la coamă se consideră înălțimea măsurată la nivelul aticului nivelului retras față de cota terenului sistematizat.

Regimul de înălțime nu poate depăși:

Subzona Lu – Locuințe individuale cu maxim două unități locative
D/S+P+1+M/Er
H max cornișă/ atic etaj neretras = 7,50 m (+112,13 MN75)
H max coamă/ atic etaj retras = 12,00 m (+116,63 MN75)

Subzona Lu+DS – Locuințe individuale, dotări și servicii
D/S+P+1+M/Er
H max cornișă/ atic etaj neretras = 7,50 m (+112,13 MN75)
H max coamă/ atic etaj retras = 12,00 m (+116,63 MN75)

Subzona DS – Dotări și servicii
D/S+P+1+M/Er
H max cornișă/ atic etaj neretras = 9,00 m (+113,63 MN75)
H max coamă/ atic etaj retras = 12,00 m (+116,63 MN75)

Amenajările parcelei, garajele, piscinele și anexele gospodărești pot fi doar parter, având înălțimea maximă la cornișă 3,00m.

Aspectul exterior al construcţiilor.

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

Materialele pentru finisajul exterior vor fi de buna calitate, specifice cadrului arhitectural de tip peri-urban.

Sunt interzise construcţiile ce reprezintă pastise ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

Culorile dominante pentru faţadele imobilelor vor fi: alb-gri natur, ocru, culori armonizate în general. Sunt permise totuși culori specifice firmelor ce își desfasoară activitatea în clădirile respective.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinţei propuse și în concordanţă stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziţia și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

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

Parcaje.

Suprafeţele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată, si a normativelor în vigoare. Suprafeţele parcajelor se determina în funcţie de destinaţia si de capacitatea construcţiei.

Vor fi prevazute parcaje în funcţie de specificul activității dupa cum urmează:

- 2 locuri de parcare/apartament pentru locuințe
- pentru funcțiunile de dotări și servicii se asigura numărul de locuri de parcare conform legislației în vigoare și se va respecta art. 34, cap II.7 și Anexa 5 ale RLU PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023.
- în situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcţii ce necesită spaţii de parcare, este conditionată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Căile de comunicație vor beneficia de spaţii de parcare aferente, în funcție de categorie, destinaţie construcţiile adiacente și de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.

În situația în care se vor amenaja locuri de parcare descoperite pentru autoturisme în zone, acestea se vor realiza din pavaje permeabile, care să asigure un procent de minim 80% suprafața înierbată.

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

Parcările necesare funcțiunilor propuse se vor prevedea în interiorul parcelelor și se vor dimensiona corespunzător. În interiorul parcajelor vor fi plantați cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Se vor prevedea rasteluri pentru biciclete și locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități.

Spaţii verzi şi plantate.

Autorizația de construire va conține obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi și plantate, în funcţie de destinaţia și de capacitatea construcţiei, conform normativelor în vigoare.

Se vor asigura spații verzi în procent minim de 10,00% din suprafața PUZ în cadrul parcelelelor 17 și 37-VA-Spatii verzi (10% din 100 000 mp = 10 000mp). Aceste spaţii verzi vor fi amenajate și plantate cu arbori de talie medie și înaltă, cel puțin 2 arbori/locuitor și cu plante perene care rămân verzi peste iarnă.

Parcelele 17 și 37-Va-Spații verzi asigură spațiul verde în suprafață de 26mp/locuitor conform prevederilor PUG, având în vedere că PUZ-ul propus poate acomoda un maxim de 190 locuitori de unde rezultă o suprafață necesară totală de 4940 mp spații verzi.

Pe parcelele 17 și 37 cu destinația VA-“Spații verzi” sunt permise amenajări, alei, accesuri, platforme în procent de maxim 10% din suprafața parcelelor. Se va asigura accesibilitatea parcelelor pe toate cele 4 laturi. Materialele admise pentru realizarea pavajelor sunt piatra și pavajul ceramic, materiale specifice zonei Banatului de câmpie, respectiv betonul permeabil sau pavele din beton permeabil, care se blochează, cu reflectivitate ridicată, pentru a reduce efectele insulelor de căldură și asigură tratarea apelor

pluviale. Se permite amenajarea de accesuri carosabile peste parcela 17 către parcelele de locuințe în procent de maxim 10% din suprafața parcelei, cu condiția realizării acestora din materiale permeabile.

Echiparea parcelelor cu mobilier urban și iluminat public va ține cont de integrarea în proiectul arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu rezidenţial. Materialele folosite vor fi de bună calitate.

Proprietarii și administratorii de spații verzi sunt obligați să asigure drenarea apelor în exces de pe suprafața spațiilor verzi, în rețeaua de preluare a apelor pluviale. În acest sens, parcelele cu destinația VA-"Spații verzi" vor fi echipate cu dotări și infrastructură specifică: sisteme de irigații, drenaj, întreținere.

Tipurile de vegetație permisă este altcătuită din specii/soiuri adecvate contextului local:

- arbori ornamentali: tei, salcâm, castan, arțar, mesteacăn, stejar, nuc, salcie plângătoare, corcoduș rosu;
- arbori veșnic verzi: brad, molid, chiparos, tuia și alte specii de conifere;
- arbuști ornamentali pereni
- ronduri de flori
- gazon

Se va evita plantarea speciilor exogene.

Pentru conectarea parcelelor 17 și 37 cu destinația VA-"Spații verzi" de zona verde aferentă lacului Acumularea Dumbrăvița și de Pădurea Verde, în cadrul urbanizării vor fi amenajate ca străzi verzi, cu aliniamente plantate și soluții de tip SuDS (sisteme de drenaj urban durabil), care contribuite la filtrarea, gestionare și evacuarea apelor pluviale.

Acest culoar ecologic va fi amenajat cu trotuare și cu o bandă partajată (auto/velo/pietonal) cu pavaj permeabil (beton permeabil sau pavele din beton permeabil) care se blochează, cu reflectivitate ridicată, pentru a reduce efectele insulelor de căldură și pentru a asigura tratarea apelor pluviale. Pavajul trotuarelor și a benzii partajate se va așeza un strat suport format din celule modulare de drenaj, care permite scurgerea apei pluviale către un canal colector ce va direcționa apa pluvială către un bazin de retenție echipat cu separat de hidrocarburi și cu stație de pompare pentru irigarea spațiilor verzi de aliniament.

Spațiul verde de aliniament din cadrul culoarului ecologic va avea capacitate de biotenție și va prelua apele pluviale direcționându-le către un bazin de retenție echipat cu separat de hidrocarburi prin intermediul unor grădini de ploaie. Este necesară căptușirea instalațiilor de bioretenție pentru a preveni migrația apelor subterane în structurile adiacente și în tranșeele de utilități subterane.

Spațiul verde de aliniament generat pe străzile propuse, în suprafață de 2000 mp, va fi plantat cu cel puțin 1 arbore matur/locuitor; nu la mai puțin de 5m distanță între arbori.

Pentru scăderea nivelului apelor freatice foarte ridicat în general, în Banat, se recomandă plantarea pe terenul domeniu public situat în dreptul frontului stradal al clădirilor a unor specii de arbori cu creștere rapidă, iubitoare de apă, cu rol de a drena apa din sol, ca de exemplu liliacul, plutele (plopii), sălciile, tuia, paulonia etc.

Se va avea în vedere protecția vegetației spațiilor verzi împotriva dăunătorilor care se efectuează în baza prognozelor și avertizărilor făcute de unitatea fitosanitară locală cu atribuții de prevenire, îndrumare și control de specialitate pentru protecția plantelor.

În interiorul unei parcele de locuințe cu maximum două unități locative, spațiile verzi vor ocupa minimum 30% din suprafața parcelei.

În interiorul unei parcele cu destinația de servicii, spațiul verde va ocupa minimum 15% pentru funcțiunea de servicii, iar în cazul funcțiunilor culturale, aceasta va ocupa cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei.

Nu se va pava un procent mai mare de 50% din suprafața curții, pentru a permite infiltrarea în pământ a apelor de ploaie. Se recomandă utilizarea pietrei și a pavajelor ceramice specifice zonei Banatului de câmpie la pavarea curților și practicarea rigolei mediane sau limitrofe pentru facilitarea scurgerii apelor pluviale.

În cadrul fiecărei parcele se vor realiza grădini de ploaie cu rol de infiltrare lentă/bazine de retenție mici pentru acumularea apei de ploaie, ape pluviale convențional curate, ce vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi, iar preaplinul va fi descărcat prin intermediul rețelei de canalizare pluvială propusă după ce vor fi trecute prin decantor – separator de hidrocarburi.

În interiorul curților, pe suprafețele de teren nepavate se vor amenaja zone verzi: ronduri de flori, gazon, arbori, pomi fructiferi, arbuști.

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

Este obligatorie şi cade în sarcina fiecărui proprietar plantarea a cel puţin un arbore de talie medie pentru fiecare 100 mp de lot.

Este obligatorie şi cade în sarcina fiecărui proprietar amenajarea peisageră şi întreţinerea spaţiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit.

Vor fi plantați minim 1 arbore/arbust la 100mp de teren și minim 1 copac la 5ml în aliniamentul stradal, ținându-se cont de condițiile climatice, zona amplasării și necesitatea vizibilității în trafic, conform art. 35 al RLU PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023.

Se va acorda atenţie reconstrucţiei ecologice după încheierea lucrărilor de construcţie, constând în: plantaţii de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon.

Împrejmuiri.

La limita de proprietate dinspre stradă, împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălţimea maximă de 1,80 m de la nivelul trotuarului, iar stâlpii de maxim 2,00m. Este permis un soclu cu înălțimea maximă de 50cm de la cota trotuarului, iar partea superioară a împrejmuirii va fi de timp semi-transparent (transparență 50%).

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

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,00 m înălțime din care soclu va avea înălțimea maximă de 80cm. Vor fi semi-transparente (transparență 50%), în scopul delimitării parcelelor, protecţiei împotriva intruziunilor, asigurării protecţiei vizuale sau decorative, transparente sau translucide din lemn sau metal, cu soclu sau gard viu, în scopul protecției împotriva intruziunilor, delimitării parcelelor, integrării clădirilor în caracterul zonelor. Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație.

Aspectul împrejmuirilor se va armoniza cu aspectul exterior al construcțiilor.

Se interzice realizarea împrejmuirilor din elemente de beton, prefabricate.

Plasarea pubelelor, contoarelor de apă, gaz etc şi a altor elemente care necesită acces din domeniul public, nu pot aduce atingere spaţiului public.

Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.

Împrejmuirile se vor realiza și se vor autoriza strict pe limita de proprietate.

În cazul parcelelor destinate dotărilor şi serviciilor, sunt interzise împrejmuirile către stradă, spaţiul privat dintre limita de proprietate dinspre stradă şi clădire participând astfel, cel puţin vizual, la creerea spaţiului public. Se vor admite împrejmuiri în mod excepțional, doar acolo unde funcțiunea impune din motive de siguranță realizarea împrejmuirii, cu respectarea condițiilor de estetică urbană: împrejmuirea

trebuie să fie semi-transparentă (transparență 80%), cu înălţimea maximă de 1,20 m de la nivelul trotuarului.

Pentru subzona VA-Spații verzi împrejmuirile sunt interzise.

Litigiile.

Litigiile dintre solicitanţii de autorizaţii şi autorităţile administraţiei publice sunt de competenţa instanţelor judecătoreşti, în condiţiile Legii contenciosului administrativ.

Modificarea reglementărilor prezentului regulament se poate face prin întocmirea unui Proiect Urbanistic de Detaliu – pentru reglementari cu privire la accesurile auto si pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenurilor, designul spațiilor publice sau Proiect Urbanistic Zonal pentru reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a trenului (POT), retragerile clădirilor față de aliniament si distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării lucrărilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei în cadrul documentațiilor de urbanism.

Pentru integrare în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de OMS 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea "Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației".

În zona studiată sunt propuse următoarele unități și subunități funcţionale:

- ***Subzona Lu – Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative***
- ***Subzona Lu+DS – Locuințe individuale, dotări și servicii***
- ***Subzona DS – Dotări sociale și servicii***
- ***Subzona VA – Spații verzi***
- ***Subzona C – Căi de comunicație rutieră***

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

IV.1 SUBZONA Lu – LOCUINȚE INDIVIDUALE CU MAXIM 2 UNITĂȚI LOCATIVE – PARCELELE 2-13, 18-32, 41-51, 55-78

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Delimitare

Subzona Lu - locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă cuprinde parcele numerotate de la 2-13, 18-32, 41-51, 55-78.

Art. 1 Zone și subzone funcționale

- **Subzona Lu** – Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe unifamiliale, cu un regim maxim de înălțime S/D+P+1E+M/Er.

Art. 3 Funcțiuni complementare

- dotări aferente funcțiunii dominante
- rețele tehnico-edilitare

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise

- Clădiri de locuit individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă, cu regim maxim D/S+P+1E+M/Er, pe parcele cu lățimea frontului stradal de cel puțin 16 m;
- Amenajări aferente locuințelor;
- Căi de acces carosabile și pietonale private;
- Parcaje;
- Spații plantate;
- Construcții pentru echipare tehnică;
- Construcţii provizorii de orice natură;
- Împrejmuiri.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- Se admit locuințe cuplate sau înșiruite, cu condiția respectării suprafeței minime de 300mp pe parcelă și a unui front stradal de cel puțin 12,00m. Aceste parcele vor fi dezmembrate din parcele de cel puțin 600mp, cu o lungime a frontului stradal de cel puțin 24,00m, operațiunea de dezmembrare fiind realizată strict în scopul edificării de locuințe cuplate sau înșiruite. Se admit doar dezmembrări din care să rezulte parcele cu configurații regulate, dimensiuni, proporții și suprafețe minime care să respecte PUG-ul în vigoare, menținând incidența de maxim o unitate locativă la o suprafață de teren de minim 300mp.
- Pentru regimul de construire cuplat, pe parcelă se admite realizarea doar a unei singure unități locative.
- Construirea a cel puțin 2 locuințe pe parcelă destinată locuirii unifamiliale poate fi realizată doar ulterior procesului de reparcelare în urma căruia să rezulte parcele>300 mp cu front>12m pentru locuințe cuplate/ înșiruite, respectiv parcele >600 mp cu front >16m pentru locuințe izolate.

- Se permite schimbarea destinaţiei unităților locative de la nivelul parterului sau una – două încăperi, numai pentru categoriile de funcțiuni complementare birouri pentru activități liberale, cuprinzând activităţi pentru servicii specializate și practici profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanţe, agenţii imobiliare;
- Orice tip de activitate să se desfășoare doar în interiorul clădirilor și să nu producă poluare fonică, olfactivă, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

Art. 6 Interdicţii temporare de construire

Nu e cazul.

Art. 7 Interdicţii definitive de construire

- schimbarea destinaţiei unităților locative pentru activităţi generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcţiuni de producţie, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparaţii;
- depozitări en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane; depozite de deșeuri;
- depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- staţii de întreținere auto;
- staţii de betoane;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- lucrări de terasament și sistematizare de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice și construcţiile învecinate.
- orice activitate ce generează poluare fonică, olfactivă;

Capitolul 3 – CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR
REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății.

Se va asigura însorirea tuturor construcțiilor de pe teren.

Se va evita, pe cât posibil, orientarea Nord a dormitoarelor la locuințe, a spațiilor administrative, de birouri în cazul funcțiunilor complementare celei de locuit.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte zona drumului. Zona drumului este formată din: carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament, piste de biciclete si trotuare, având o lățime de 12,0m de 16,0m sau de 20,00m.

Construcțiile se vor amplasa de-a lungul accesurilor auto cu o retragere de fix 6,00 m față de aliniament.

Art. 10 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 1827,10 m sud față de axa pistei 11 - 29 a Aeroportului Internațional Timișoara Traian Vuia și la 2611,60 m vest de pragul 11 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 104,63 m.

Amplasamentul obiectivelor este definit de următoarele coordonate geografice: 45°48'27,42" latitudine N; 21°16'37,67" longitudine E.

Se va respecta înălțimea maximă a construcțiilor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 116,63 m (104,63 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Se interzice utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

Iluminatul exterior din cadrul lotului nu va prezenta fascicule de lumina orientate în sus. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.

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

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

Clădirile vor fi retrase de la limita aliniamentului respectând coerența și caracterul fronturilor stradale.

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de fix 6,00m față de aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea va fi de fix 6,00m față de frontul stradal din care se asigură accesul și de minim 6,00m față de celalalt front stradal.

Garajele se vor retrage cu minim 6,00 m de la aliniament, pentru a permite parcarea unui autoturism adiacent aliniamentului.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei:

Amplasarea construcţiilor față de limitele din spate ale parcelelei:

- minim Hcornișă dar nu mai puțin de 6,00m (în cazul parcelelor cu adâncime mai mică de 30m), respectiv de 10,00m (în cazul parcelelor cu adâncime care depășește 30m);

Amplasarea construcţiilor față de limitele laterale ale parcelei:

– minim 6,00 m pentru parcelele cu limita laterală către stradă;

– pentru clădirile izolate se va respecta minim Hcornișă/2 față de ambele limite laterale dar nu mai puțin de 3,00m;

– clădirile cuplate vor fi alipite pe una dintre limitele laterale pe calcan și vor respecta minim Hcornișă/2 față de cealaltă limită, dar nu mai puțin de 3,00m;

– clădirile cuplate vor fi alipite pe una dintre limitele laterale pe calcan și vor respecta minim Hcornișă/2 față de cealaltă limită, dar nu mai puțin de 3,00m;

Se admite o singură locuință unifamilială amplasată izolat, pe parcele cu lățimea frontului stradal de cel puțin 16 m.

Se admit locuințe amplasate cuplat sau înșiruit, cu condiția respectării suprafeței minime de 300 mp pe parcelă și a unui front stradal de cel puțin 12 m. Aceste parcele vor fi dezmembrate din parcele de cel puțin 600 mp, cu o lungime a frontului stradal de cel puțin 24 m, operațiunea de dezmembrare fiind realizată strict în scopul edificării de locuințe cuplate sau înșiruite. Se admit doar dezmembrări din care să rezulte parcele cu configurații regulate, dimensiuni, proporții și suprafețe minime care să respecte PUG-ul în vigoare, menținând incidența de maxim o unitate locativă la o suprafață de teren de minim 300mp.

Pentru regimul de construire cuplat, pe parcelă se admite realizarea doar a unei singure unități locative.

Se permite amplasarea unei a doua clădiri pe parcelă doar cu funcțiunea de anexă (carport, căsuță de grădină, bucătărie de vară) cu înălțimea maximă de 3m la coamă/atic, retrasă conform Cod Civil sau lipit de limita de proprietate (laterală sau posterioară) cu acordul vecinilor direcți.

În cazul admiterii mai multor construcții principale pe parcelă, se va reglementa distanța minimă între cele două volume. Conform PUG Dumbrăvița, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.
- Balcoanele de la nivelurile superioare parterului pot depăși zona de implantare, cu condiția respectării Codului Civil și a înălțimii libere de trecere de minim 3,00 m.
- Amenajările parcelei, garajele, piscinele și anexele gospodărești, se pot amplasa în afara zonei de implantare, cu respectarea Codului Civil.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Art. 16 Accesuri carosabile

Pentru toate categoriile de construcții este obligatorie asigurarea accesului dintr-un drum public.

Accesul la loturile ce fac parte din subzona Lu se vor realiza din str. Lebedei, cu profil de 12,00m, din DE 252 propus la extindere cu profil de 16,00m, din DE 258 propus la extindere cu profil de 16,00m, precum și din străzile noi propuse cu profil de 12,00m.

Accesul la loturile 3,5,7,9,11 și 13 se va realiza peste parcela 17 prin amenajarea de accesuri auto permeabile în procent de maxim 10% din suprafața parcelei 17.

Parcelele vor avea un singur acces auto (minim 3,5 m, maxim 6 m - dublu sens) și 1 singur acces pietonal.

În cazul locuințelor cu două apartamente se admite un acces auto suplimentar. În acest caz al doilea acces auto va avea maxim 5,0m.

Se recomandă cuplarea accesurilor auto fie a celor de pe aceeași parcelă, fie cu accesurile auto ale parcelelor învecinate.

În cazul parcelelor de colț, accesul se realizează, de regulă, pe latura scurtă a aliniamentului.

Art. 17 Accesuri pietonale

Accesurile pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Profilul străzilor trebuie să prevadă realizarea de trotuare de o parte și de alta a părții carosabile.

În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public

pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesurile pietonale se vor face din aceleași direcții ca și cele auto și vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Parcelele de locuințe vor avea un singur acces pietonal, cu excepția locuințelor cu minim 2 apartamente sau a celor în regim mixt – locuințe și dotări/servicii unde este permis un al doilea acces pietonal.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta există, este obligatorie.

Firidele de branşament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcţie, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind, de regulă, îngropate.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se vor realiza subteran.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Spațiul destinat colectării deșeurilor se va amenaja în interiorul parcelei, cu posibilitate de acces din spațiul public.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a comunei.

Terenul cedat pentru realizarea drumurilor va intra în proprietatea publică a localității.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intră în proprietatea publică.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 21 Parcelarea

Se admit alipiri de parcele cu funcțiuni identice, ulterior aprobării și avizarii PUZ-ului. Sunt admise dezmembrări cu respectarea RGU și a legislației în vigoare.

Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiții:

- calitatea terenurilor să permită realizarea obiectivelor;
- lungimea frontului la stradă mai mică sau egală cu adâncimea;
- parcelele rezultate să aibă configurații regulate;
- respectarea dimensiunilor minime ale unei parcele în cazul locuințelor izolate – respectiv 600 mp și front stradal de minim 16,00m;
- respectarea dimensiunilor minime ale unei parcele în cazul locuințelor cuplate – respectiv 300 mp și front stradal de minim 12,00m;
- fiecare parcela să aibă acces la drumuri publice.

Proprietarii terenurilor supuse parcelării vor ceda fără despăgubire suprafețe de teren necesare deschiderii de drumuri, piețe publice, alei și fundături.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Demisolul reprezintă nivelul construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției.

Mansarda reprezintă spațiul funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Mansarda se include în numărul de niveluri supraterane conform P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor. În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

- Șarpanta construcției va forma un unghi maxim de 45 grade cu planul orizontal;
- Șarpanta construcției care conține mansarda nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 0,60 m.
- Se limitează suprafața utilă a mansardei la maximum 60% din suprafața utilă a nivelului imediat inferior, dacă mansarda este ultimul nivel permis al regimului de înălțime.
- Linia de rupere de pantă între planul vertical al peretelui și cel înclinat al șarpantei, măsurat în toate spațiile mansardei, se regăsește la cel mult 140 cm față de cota de călcare de la nivelul mansardei.
- Se admite un singur nivel sub învelitoarea mansardei.

Etajul retras reprezintă nivelul ale cărui limite exterioare, în proiecţia orizontală, sunt retrase faţă de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate faţadele clădirii care sunt vizibile din spaţiul public, în aşa fel încât planul care uneşte cornişa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafaţa construită desfăşurată a nivelului retras nu va depăşi 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

În cazul etajului retras:

- înălţimea la cornişă se consideră înălțimea măsurată la nivelul aticului ultimului nivel plin (neretras) față de cota terenului sistematizat;
- înălțimea la coamă se consideră înălțimea măsurată la nivelul aticului nivelului retras față de cota terenului sistematizat.

Regim de înălțime max: D/S+P+1E+M/Er

Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supraterane; demisolul se consider nivel suprateran, iar subsolul se consideră nivel subteran.

H maxim cornișă sau atic etaj Eneretras = 7,50m (+112,13 MN75);

H maxim coamă pentru M sau atic Eretras= 12,00m (+116,63 MN75);

Amenajările parcelei, garajele, piscinele și anexele gospodărești pot fi doar parter, având înălțimea maximă la cornișă 3,00m.

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

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.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, branșamente) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior al acestuia sau în podurile nemansardabile.

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

Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 45°. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul sau metalul.Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură cu elemente de signalistică, reclame, firme.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita de proprietate sau în afara domeniului public.

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 35%, iar coeficientul de utilizare a terenului de 1,05.

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

Art. 25 Parcaje

La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețe necesare parcării și garării, caracteristice fiecărei funcțiuni.

Pentru locuințe se vor asigura 2 locuri de parcare/unitate locativă în interiorul parcelei (pe domeniul privat). Locuințele cu două unități locative, vor trebui să fie prevăzute cu câte două locuri de parcare/unitate locativă pe domeniul privat.

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.

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.

Construcţiile de garaje vor fi realizate din aceleaşi materiale şi în acelaşi spirit ca şi clădirile de locuit.

Art. 26 Spații verzi

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform normativelor în vigoare.

Se vor menține spațiile verzi de aliniament acolo unde acestea există.

Spațiul verde de aliniament generat pe străzile propuse, în suprafață de 2000 mp, va fi plantat cu cel puțin 1 arbore/locuitor; nu la mai puțin de 5m distanță între arbori.

Pentru scăderea nivelului apelor freatice foarte ridicat în general, în Banat, se recomandă plantarea pe terenul domeniu public situat în dreptul frontului stradal al clădirilor a unor specii de arbori cu creștere rapidă, iubitoare de apă, cu rol de a drena apa din sol, ca de exemplu liliacul, plutele (plopii), sălciile, tuia, paulonia etc.

Se va avea în vedere protecția vegetației spațiilor verzi împotriva dăunătorilor care se efectuează în baza prognozelor și avertizărilor făcute de unitatea fitosanitară locală cu atribuții de prevenire, îndrumare și control de specialitate pentru protecția plantelor.

În interiorul unei parcele de locuințe cu maximum două unități locative, spațiile verzi vor ocupa minimum 30% din suprafața parcelei.

Nu se va pava un procent mai mare de 50% din suprafața curții, pentru a permite infiltrarea în pământ a apelor de ploaie. Se recomandă utilizarea pietrei și a pavajelor ceramice specifice zonei Banatului de câmpie la pavarea curților și practicarea rigolei mediane sau limitrofe pentru facilitarea scurgerii apelor pluviale.

În cadrul fiecărei parcele se vor realiza grădini de ploaie cu rol de infiltrare lentă/bazine de retenție mici pentru acumularea apei de ploaie, ape pluviale convențional curate, ce vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi, iar preaplinul va fi descărcat prin intermediul rețelei de canalizare pluvială propusă după ce vor fi trecute prin decantor – separator de hidrocarburi.

În interiorul curților, pe suprafețele de teren nepavate se vor amenaja zone verzi: ronduri de flori, gazon, arbori, pomi fructiferi, arbuști.

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

Este obligatorie şi cade în sarcina fiecărui proprietar plantarea a cel puţin un arbore de talie medie pentru fiecare 100 mp de lot.

Este obligatorie şi cade în sarcina fiecărui proprietar amenajarea peisageră şi întreţinerea spaţiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit.

Vor fi plantați minim 1 arbore/arbust la 100mp de teren și minim 1 copac la 5ml în aliniamentul stradal, ținându-se cont de condițiile climatice, zona amplasării și necesitatea vizibilității în trafic, conform art. 35 al RLU PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023.

Se va acorda atenţie reconstrucţiei ecologice după încheierea lucrărilor de construcţie, constând în: plantaţii de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon.

Art. 27 Împrejmuiri

La limita de proprietate dinspre stradă împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălţimea maximă de 1,80 m de la nivelul trotuarului, iar stâlpii de maxim 2,00m. Este permis un soclu cu înălțimea maximă de 50cm de la cota trotuarului, iar partea superioară a împrejmuirii va fi de timp semi-transparent (transparență 50%).

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

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,00 m înălțime din care soclu va avea înălțimea maximă de 80cm. Vor fi semi-transparente (transparență 50%), în scopul delimitării parcelelor, protecţiei împotriva intruziunilor, asigurării protecţiei vizuale sau decorative, transparente sau translucide din lemn sau metal, cu soclu sau gard viu, în scopul protecției împotriva intruziunilor, delimitării parcelelor, integrării clădirilor în caracterul zonelor. Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație.

Aspectul împrejmuirilor se va armoniza cu aspectul exterior al construcțiilor.

Se interzice realizarea împrejmuirilor din elemente de beton, prefabricate.

Împrejmuirile se vor realiza și se vor autoriza strict pe limita de proprietate.

Plasarea pubelelor, contoarelor de apă, gaz etc şi a altor elemente care necesită acces din domeniul public, nu pot aduce atingere spaţiului public.

Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.

IV.2 SUBZONA Lu+DS – LOCUINȚE INDIVIDUALE, DOTĂRI ȘI SERVICII – PARCELELE 14-16, 33-35, 38-40, 52-54

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Delimitare

Subzona Lu+Ds - locuințe individuale, dotări și servicii cuprinde parcelele numerotate 14-16, 33-35, 38-40, 52-54.

Art. 1 Zone și subzone funcționale

- **Subzona Lu+DS** – Locuințe individuale, dotări și servicii

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- este cea de locuințe individuale cu dotări și servicii complementare locuirii, zona fiind compusă din clădiri cu caracter urban, cu regim de înălțime maxim de D/S+P+1E+M/Er.
- clădirile pot avea exclusiv funcțiunea de locuire, pot avea funcțiune mixtă - locuire și dotări-servicii complementare locuirii sau pot avea exclusiv funcțiunea de dotări-servicii.
- în cazul clădirilor mixte – locuire și dotări-servicii, dotările și serviciile complementare cu locuirea se pot amplasa la parter, etajul și mansarda fiind destinate locuirii.

Art. 3 Funcțiuni complementare

- dotări aferente funcțiunii dominante
- rețele tehnico-edilitare

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise

- Clădiri de locuit individuale, cu regim maxim D/S+P+1E+M/Er
- Clădiri mixte cu locuințe și dotări-servicii, cu regim maxim D/S+P+1E+M/Er
- Clădiri de dotări-servicii, cu regim maxim D/S+P+1E+M/Er
- Alimentație publică: restaurant, bistro, cantină, cofetărie, cafenea, bar cu maxim 40 locuri
- Servicii cu acces public: ghișee, tipărire și multiplicare, servicii poștale și de curierat private, agenții de turism, agenții imobiliare, birouri notariale, saloane de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună), curățătorie de haine, studio foto/video
- Servicii de educație și formare profesională, centru after school, filială bibliotecă
- Servicii profesionale: cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, atelier/birou de proiectare/expertiză/ arhitectură/ design, birou de topografie/cadastru/cartografie, birou programare IT, agenție de publicitate, ateliere meșteșugărești, servicii de consultanță juridică și economică
- Servicii manufacturiere și reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice, asistență IT, reparații încălțăminte, manufactură fină, croitorie, marochinărie, tapițerie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări
- Servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Comerţ cu amănuntul;
- Parcaje la sol, garaje subterane;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate, scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
- Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;
- Construcţii provizorii de orice natură;

- Căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă cu acces public;

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- Se admit construcții cuplate sau înșiruite, cu condiția respectării suprafeței minime de 300mp pe parcelă și a unui front stradal de cel puțin 12,00m. Aceste parcele vor fi dezmembrate din parcele de cel puțin 600mp, cu o lungime a frontului stradal de cel puțin 24,00m, operațiunea de dezmembrare fiind realizată strict în scopul edificării de construcții cuplate sau înșiruite. Se admit doar dezmembrări din care să rezulte parcele cu configurații regulate, dimensiuni, proporții și suprafețe minime care să respecte PUG-ul în vigoare.
- Pensiuni cu acordul vecinilor direct afectati;
- Spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Panouri publicitare în spațiile verzi sau pe clădiri;
- Orice tip de activitate să se desfășoare doar în interiorul clădirilor și să nu producă poluare fonică, olfactivă, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- Să se asigure suplimentar față de locurile de parcare aferente locuirii minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali, clienți;

Art. 6 Interdicţii temporare de construire

Nu e cazul.

Art. 7 Interdicţii definitive de construire

- activități industriale sau de alt tip care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitări en-gros sau mic-gros;
- depozitări materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane; depozite de deșeuri;
- depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- spaţii de întreținere auto;
- staţii de betoane;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- lucrări de terasament și sistematizare de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice și construcţiile învecinate.
- orice activitate ce generează poluare fonică, olfactivă;
- activităţi care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţii publice;

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR
REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății.
Se va asigura însorirea tuturor construcțiilor de pe teren.
Se va evita, pe cât posibil, orientarea Nord a dormitoarelor la locuințe, a spațiilor administrative, de birouri în cazul funcțiunilor complementare celei de locuit.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte zona drumului. Zona drumului este formată din: carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament, piste de biciclete si trotuare, având o lățime de 12,0m de 16,0m sau de 20,00m.

Construcțiile se vor amplasa de-a lungul accesurilor auto cu o retragere de fix 6,00 m față de aliniament.

Art. 10 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 1827,10 m sud față de axa pistei 11 - 29 a Aeroportului Internațional Timișoara Traian Vuia și la 2611,60 m vest de pragul 11 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 104,63 m.

Amplasamentul obiectivelor este definit de următoarele coordonate geografice: 45°48’27,42” latitudine N; 21°16’37,67” longitudine E.

Se va respecta înălțimea maximă a construcțiilor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 116,63 m (104,63 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Se interzice utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

Iluminatul exterior din cadrul lotului nu va prezenta fascicule de lumina orientate în sus. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.

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

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

Clădirile vor fi retrase de la limita aliniamentului respectând coerența și caracterul fronturilor stradale.

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de fix 6,00m față de aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea va fi de fix 6,00m față de frontul stradal din care se asigură accesul și de minim 6,00m față de celalalt front stradal.

Garajele se vor retrage cu minim 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea unui autoturism adiacent aliniamentului.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei:

Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelelei:

- minim Hcornișă dar nu mai puțin de 6,00m (în cazul parcelelor cu adâncime mai mică de 30m), respectiv de 10,00m (în cazul parcelelor cu adâncime care depășește 30m);

Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale ale parcelei:

– minim 6,00 m pentru parcelele cu limita laterală către stradă;

– pentru clădirile izolate se va respecta minim Hcornișă/2 față de ambele limite laterale dar nu mai puțin de 3,00m;

– clădirile cuplate vor fi alipite pe una dintre limitele laterale pe calcan și vor respecta minim Hcornișă/2 față de cealaltă limită, dar nu mai puțin de 3,00m;

– clădirile cuplate vor fi alipite pe una dintre limitele laterale pe calcan și vor respecta minim Hcornișă/2 față de cealaltă limită, dar nu mai puțin de 3,00m;

Se admit construcții amplasate cuplat sau înșiruit, cu condiția respectării suprafeței minime de 300 mp pe parcelă și a unui front stradal de cel puțin 12 m. Aceste parcele vor fi dezmembrate din parcele de cel puțin 600 mp, cu o lungime a frontului stradal de cel puțin 24 m, operațiunea de dezmembrare fiind realizată strict în scopul edificării de construcții cuplate sau înșiruite. Se admit doar dezmembrări din care să rezulte parcele cu configurații regulate, dimensiuni, proporții și suprafețe minime care să respecte PUG-ul în vigoare.

Se permite amplasarea unei a doua clădiri pe parcelă doar cu funcțiunea de anexă (carport, căsuță de grădină, bucătărie de vară) cu înălțimea maximă de 3m la coamă/atic, retrasă conform Cod Civil sau lipit de limita de proprietate (laterală sau posterioară) cu acordul vecinilor direcți.

În cazul admiterii mai multor construcții principale pe parcelă, se va reglementa distanța minimă între cele două volume. Conform PUG Dumbrăvița, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.
- Balcoanele de la nivelurile superioare parterului pot depăși zona de implantare, cu condiția respectării Codului Civil și a înălțimii libere de trecere de minim 3,00 m.
- Amenajările parcelei, garajele, piscinele și anexele gospodărești, se pot amplasa în afara zonei de implantare, cu respectarea Codului Civil.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Art. 16 Accesuri carosabile

Pentru toate categoriile de construcții este obligatorie asigurarea accesului dintr-un drum public.

Accesurile se vor realiza din drumurile nou propuse cu profil de 20,00m, drumuri care sunt conectate cu strada Lebedei cu profil de 12,00m și cu DE 258 propus a fi extins la un drum cu profil de 16,00m.

În cazul locuințelor cu minim două apartamente sau în cazul clădirilor cu regim mixt-locuire și dotări/servicii se admite un acces auto suplimentar. În acest caz al doilea acces auto va avea maxim 5,0m.

Se recomandă cuplarea accesurilor auto fie a celor de pe aceeași parcelă, fie cu accesurile auto ale parcelelor învecinate.

În cazul parcelelor de colț, accesul se realizează, de regulă, pe latura scurtă a aliniamentului.

Art. 17 Accesuri pietonale

Accesurile pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Profilul străzilor trebuie să prevadă realizarea de trotuare de o parte și de alta a părții carosabile.

În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public

pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesurile pietonale se vor face din aceleași direcții ca și cele auto și vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Parcelele de locuințe vor avea un singur acces pietonal, cu excepția locuințelor cu minim 2 apartamente sau a celor în regim mixt – locuințe și dotări/servicii unde este permis un al doilea acces pietonal.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta există, este obligatorie.

Firidele de branşament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcţie, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind, de regulă, îngropate.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se vor realiza subteran.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Spațiul destinat colectării deșeurilor se va amenaja în interiorul parcelei, cu posibilitate de acces din spațiul public.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a comunei.

Terenul cedat pentru realizarea drumurilor va intra în proprietatea publică a localității.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intră în proprietatea publică.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 21 Parcelarea

Se admit alipiri de parcele cu funcțiuni identice, ulterior aprobării și avizarii PUZ-ului. Sunt admise dezmembrări cu respectarea RGU și a legislației în vigoare.

Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiții:

- calitatea terenurilor să permită realizarea obiectivelor;
- lungimea frontului la stradă mai mică sau egală cu adâncimea;
- parcelele rezultate să aibă configurații regulate;
- respectarea dimensiunilor minime ale unei parcele în cazul locuințelor izolate – respectiv 600 mp și front stradal de minim 16,00m;
- respectarea dimensiunilor minime ale unei parcele în cazul locuințelor cuplate – respectiv 300 mp și front stradal de minim 12,00m;
- fiecare parcela să aibă acces la drumuri publice.

Proprietarii terenurilor supuse parcelării vor ceda fără despăgubire suprafețe de teren necesare deschiderii de drumuri, piețe publice, alei și fundături.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Demisolul reprezintă nivelul construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției.

Mansarda reprezintă spațiul funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Mansarda se include în numărul de niveluri supraterane conform P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor. În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

- Șarpanta construcției va forma un unghi maxim de 45 grade cu planul orizontal;
- Șarpanta construcției care conține mansarda nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 0,60 m.
- Se limitează suprafața utilă a mansardei la maximum 60% din suprafața utilă a nivelului imediat inferior, dacă mansarda este ultimul nivel permis al regimului de înălțime.
- Linia de rupere de pantă între planul vertical al peretelui și cel înclinat al șarpantei, măsurat în toate spațiile mansardei, se regăsește la cel mult 140 cm față de cota de călcare de la nivelul mansardei.
- Se admite un singur nivel sub învelitoarea mansardei.

Etajul retras reprezintă nivelul ale cărui limite exterioare, în proiecţia orizontală, sunt retrase faţă de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate faţadele clădirii care sunt vizibile din spaţiul public, în aşa fel încât planul care uneşte cornişa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafaţa construită desfăşurată a nivelului retras nu va depăşi 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

În cazul etajului retras:

- înălţimea la cornişă se consideră înălțimea măsurată la nivelul aticului ultimului nivel plin (neretras) față de cota terenului sistematizat;
- înălțimea la coamă se consideră înălțimea măsurată la nivelul aticului nivelului retras față de cota terenului sistematizat.

Regim de înălțime max: D/S+P+1E+M/Er

Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supraterane; demisolul se consider nivel suprateran, iar subsolul se consideră nivel subteran.

H maxim cornișă sau atic etaj Eneretras = 7,50m (+112,13 MN75);

H maxim coamă pentru M sau atic Eretras= 12,00m (+116,63 MN75);

Amenajările parcelei, garajele, piscinele și anexele gospodărești pot fi doar parter, având înălțimea maximă la cornișă 3,00m.

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

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.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, branșamente) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior al acestuia sau în podurile nemansardabile.

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

Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 45°. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul sau metalul.Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură cu elemente de signalistică, reclame, firme.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita de proprietate sau în afara domeniului public.

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 35%, iar coeficientul de utilizare al terenului este de maxim 1,05.

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

Art. 25 Parcaje

La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețe necesare parcării și garării, caracteristice fiecărei funcțiuni.

Pentru locuințe se vor asigura 2 locuri de parcare/unitate locativă în interiorul parcelei (pe domeniul privat). Locuințele cu două unități locative, vor trebui să fie prevăzute cu câte două locuri de parcare/unitate locativă pe domeniul privat.

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.

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.

Construcţiile de garaje vor fi realizate din aceleaşi materiale şi în acelaşi spirit ca şi clădirile de locuit.

Necesarul de parcaje se va stabili conform anexei 5 a regulamentului local de urbanism Dumbravița, astfel:

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

- 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcţiuni cu acces public (acces public la ghişee, birouri, alte spaţii);
- parcare pentru biciclete: 1 loc la 80 mp AU;

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

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

Servicii cu acces public:

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

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

Servicii manufacturiere:
- 1 loc de parcare la 50 mp AU;

Alimentaţie publică:
- 1 loc de parcare la 20 locuri la masă;

La acestea se vor adăuga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor.

Se vor prevedea rasteluri pentru biciclete și locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități.

Pentru construcţii ce inglobează spaţii cu diferite destinaţii pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Art. 26 Spaţii verzi

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform normativelor în vigoare.

Se vor menține spațiile verzi de aliniament acolo unde acestea există.

Spațiul verde de aliniament generat pe străzile propuse, în suprafață de 2000 mp, va fi plantat cu cel puțin 1 arbore/locuitor; nu la mai puțin de 5m distanță între arbori.

Pentru scăderea nivelului apelor freatice foarte ridicat în general, în Banat, se recomandă plantarea pe terenul domeniu public situat în dreptul frontului stradal al clădirilor a unor specii de arbori cu creștere rapidă, iubitoare de apă, cu rol de a drena apa din sol, ca de exemplu liliacul, plutele (plopii), sălciile, tuia, paulonia etc.

Se va avea în vedere protecția vegetației spațiilor verzi împotriva dăunătorilor care se efectuează în baza prognozelor și avertizărilor făcute de unitatea fitosanitară locală cu atribuții de prevenire, îndrumare și control de specialitate pentru protecția plantelor.

În interiorul unei parcele de locuințe cu dotări și servicii, spațiile verzi vor ocupa minimum 30% din suprafața parcelei.

Nu se va pava un procent mai mare de 50% din suprafața curții, pentru a permite infiltrarea în pământ a apelor de ploaie. Se recomandă utilizarea pietrei și a pavajelor ceramice specifice zonei Banatului de câmpie la pavarea curților și practicarea rigolei mediane sau limitrofe pentru facilitarea scurgerii apelor pluviale.

În cadrul fiecărei parcele se vor realiza grădini de ploaie cu rol de infiltrare lentă/bazine de retenție mici pentru acumularea apei de ploaie, ape pluviale convențional curate, ce vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi, iar preaplinul va fi descărcat prin intermediul rețelei de canalizare pluvială propusă după ce vor fi trecute prin decantor – separator de hidrocarburi.

În interiorul curților, pe suprafețele de teren nepavate se vor amenaja zone verzi: ronduri de flori, gazon, arbori, pomi fructiferi, arbuști.

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

Este obligatorie şi cade în sarcina fiecărui proprietar plantarea a cel puţin un arbore de talie medie pentru fiecare 100 mp de lot.

Este obligatorie şi cade în sarcina fiecărui proprietar amenajarea peisageră şi întreţinerea spaţiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit.

Vor fi plantați minim 1 arbore/arbust la 100mp de teren și minim 1 copac la 5ml în aliniamentul stradal, ținându-se cont de condițiile climatice, zona amplasării și necesitatea vizibilității în trafic, conform art. 35 al RLU PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023.

Se va acorda atenţie reconstrucţiei ecologice după încheierea lucrărilor de construcţie, constând în: plantaţii de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon.

Art. 27 Împrejmuiri

La limita de proprietate dinspre stradă împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălţimea maximă de 1,80 m de la nivelul trotuarului, iar stâlpii de maxim 2,00m. Este permis un soclu cu înălțimea maximă de 50cm de la cota trotuarului, iar partea superioară a împrejmuirii va fi de timp semi-transparent (transparență 50%).

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

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,00 m înălțime din care soclu va avea înălțimea maximă de 80cm. Vor fi semi-transparente (transparență 50%), în scopul delimitării parcelelor, protecţiei împotriva intruziunilor, asigurării protecţiei vizuale sau decorative, transparente sau translucide din lemn sau metal, cu soclu sau gard viu, în scopul protecției împotriva intruziunilor, delimitării parcelelor, integrării clădirilor în caracterul zonelor. Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație.

Aspectul împrejmuirilor se va armoniza cu aspectul exterior al construcțiilor.

Se interzice realizarea împrejmuirilor din elemente de beton, prefabricate.

Împrejmuirile se vor realiza și se vor autoriza strict pe limita de proprietate.

Plasarea pubelelor, contoarelor de apă, gaz etc şi a altor elemente care necesită acces din domeniul public, nu pot aduce atingere spaţiului public.

Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.

IV.3 SUBZONA DS – DOTĂRI SOCIALE ȘI SERVICII – PARCELELE 1 ȘI 36

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Delimitare

Subzona Ds – Dotări sociale și servicii cuprinde parcelele numerotate 1 și 36.

Art. 1 Zone și subzone funcționale

- **Subzona DS** – Dotări sociale și servicii

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- este cea de dotări și servicii sociale, zona fiind compusă din clădiri cu caracter urban, cu regim de înălțime maxim de D/S+P+1E+M/Er.

Art. 3 Funcțiuni complementare

- dotări aferente funcțiunii dominante
- rețele tehnico-edilitare

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise

- Sedii societăți comerciale, sedii birouri, sedii bancare;
- Comerț alimentar și nealimentar, spații de prezentare și expunere;
- Servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- Alimentație publică; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- Expoziții, muzee, case de cultură, centre și complexe culturale;
- Biblioteci, cluburi, săli de reuniune;
- Cinematografe, teatre, săli polivalente;
- Unități de educație: liceu, școală, grădiniță, creșă;
- Cazare turistică;
- Spitale, dispensare, farmacii, creșe, leagăn de copii;
- Parcaje la sol, garaje subterane;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate, scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
- Construcții pentru echiparea tehnico-edilitare;
- Construcţii provizorii de orice natură;
- Căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă cu acces public.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- Se admit locuinţe de serviciu în condiţiile stabilite de Legea 114/1996 şi anume dacă acestea sunt exclusiv locuinţe destinate funcţionarilor publici, acordate în condiţiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale. Pentru instituţiile de învăţământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.
- Dotări sportive și de agrement;
- Panouri publicitare în spațiile verzi sau pe clădiri;

Art. 6 Interdicţii temporare de construire

Nu e cazul.

Art. 7 Interdicţii definitive de construire

- activități industriale sau de alt tip care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitări en-gros sau mic-gros;
- depozitări materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane; depozite de deșeuri;
- depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- spații de întreținere auto;
- staţii de betoane;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- lucrări de terasament și sistematizare de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice și construcţiile învecinate.
- orice activitate ce generează poluare fonică, olfactivă;
- activităţi care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţii publice;

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR
REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății.
Se va asigura însorirea tuturor construcțiilor de pe teren.
Se va evita, pe cât posibil, orientarea Nord a spațiilor administrative, de birouri.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte zona drumului. Zona drumului este formată din: carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament, parcarje, piste de biciclete si trotuare, având o lățime de 12,0m, 16,0m sau de 20,00m.

Construcțiile de pe parcela 1 se vor amplasa de-a lungul accesurilor auto cu o retragere de minim 6,00 m față de aliniament.

Construcțiile de pe parcela 37 se vor amplasa de-a lungul accesurilor auto cu o retragere de minim 10,00 m față de aliniament.

Art. 10 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 1827,10 m sud față de axa pistei 11 - 29 a Aeroportului Internațional Timișoara Traian Vuia și la 2611,60 m vest de pragul 11 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 104,63 m.

Amplasamentul obiectivelor este definit de următoarele coordonate geografice: 45°48'27,42" latitudine N; 21°16'37,67" longitudine E.

Se va respecta înălțimea maximă a construcțiilor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 116,63 m (104,63 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Se interzice utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

Iluminatul exterior din cadrul lotului nu va prezenta fascicule de lumina orientate în sus. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.

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

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

Clădirile vor fi retrase de la limita aliniamentului respectând coerența și caracterul fronturilor stradale.

Construcțiile de pe parcela 1 se vor amplasa cu o retragere de fix 6,00m față de limita vestică (DE252) și cu minim 6,00m față de limita nordică și sudică.

Construcțiile de pe parcela 36 se vor amplasa cu o retragere de fix 10,00m față de limita nordică (str. Lebedei) și cu minim 10,00m față de limita vestică și estică.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei:

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

– minim Hcornisa/2, dar nu mai puțin de 3,0m față de limita laterală

În cazul admiterii mai multor construcții principale pe parcelă, se va reglementa distanța minimă între cele două volume. Conform PUG Dumbrăvița, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.
- Balcoanele de la nivelurile superioare parterului pot depăși zona de implantare, cu condiția respectării Codului Civil și a înălțimii libere de trecere de minim 3,00 m.
- Amenajările parcelei, garajele, piscinele și anexele gospodărești, se pot amplasa în afara zonei de implantare, cu respectarea Codului Civil.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Art. 16 Accesuri carosabile

Pentru toate categoriile de construcții este obligatorie asigurarea accesului dintr-un drum public.

Pentru parcelele 1-2 accesul se va realiza din DE252 propus spre extindere la un drum cu profil de 16,00m și din strada Lebedei cu profil de 12,00m.

Accesul la parcelă nr. 36 se va face pe laturile scurte, respectiv Est și Vest, din străzile cu profil de 20,00m nou propuse. Accesul la străzile nou propuse cu profil de 20,00m, se poate realiza din strada Lebedei, cu profil de 12,00m și din DE 258 propus a fi lărgit la un profil de 16,00m.

Se vor asigura două accesuri carosabile separate pentru evacuări în caz de urgenţă (cutremure, inundaţii, incendii).

Accesul auto principal va avea minim 3,5 m – un sens și maxim 6 m - dublu sens. Al doilea acces auto va avea maxim 5,0m.

Pentru construcțiile financiar-bancare se vor asigura accesuri carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

Pentru construcţiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal şi aprovizionare.

Pentru toate categoriile de construcţii de cultură se vor asigura accesuri carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal şi aprovizionare.

Art. 17 Accesuri pietonale

Accesurile pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Profilul străzilor trebuie să prevadă realizarea de trotuare de o parte și de alta a părții carosabile.

În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesurile pietonale se vor face din aceleași direcții ca și cele auto și vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta există, este obligatorie.

Firidele de branşament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcţie, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind, de regulă, îngropate.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se vor realiza subteran.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Spațiul destinat colectării deșeurilor se va amenaja în interiorul parcelei, cu posibilitate de acces din spațiul public.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a comunei.

Terenul cedat pentru realizarea drumurilor va intra în proprietatea publică a localității.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intră în proprietatea publică.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 21 Parcelarea

Sunt admise dezmembrări cu respectarea RGU și a legislației în vigoare.

Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiții:

- calitatea terenurilor să permită realizarea obiectivelor;
- lungimea frontului la stradă mai mică sau egală cu adâncimea;
- parcelele rezultate să aibă configurații regulate;
- respectarea dimensiunilor minime ale unei parcele în cazul dotărilor sociale și serviciilor– respectiv 1000 mp și front stradal de minim 18,00 m;
- fiecare parcela să aibă acces la drumuri publice.

Proprietarii terenurilor supuse parcelării vor ceda fără despăgubire suprafețe de teren necesare deschiderii de drumuri, piețe publice, alei și fundături.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Demisolul reprezintă nivelul construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției.

Mansarda reprezintă spațiul funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Mansarda se include în numărul de niveluri supraterane conform P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor. În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

- Șarpanta construcției va forma un unghi maxim de 45 grade cu planul orizontal;
- Șarpanta construcției care conține mansarda nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 0,60 m.
- Se limitează suprafața utilă a mansardei la maximum 60% din suprafața utilă a nivelului imediat inferior, dacă mansarda este ultimul nivel permis al regimului de înălțime.
- Linia de rupere de pantă între planul vertical al peretelui și cel înclinat al șarpantei, măsurat în toate spațiile mansardei, se regăsește la cel mult 140 cm față de cota de călcare de la nivelul mansardei.
- Se admite un singur nivel sub învelitoarea mansardei.

Etajul retras reprezintă nivelul ale cărui limite exterioare, în proiecţia orizontală, sunt retrase faţă de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate faţadele clădirii care sunt vizibile din spaţiul public, în aşa fel încât planul care uneşte cornişa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafaţa construită desfăşurată a nivelului retras nu va depăşi 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

În cazul etajului retras:

- înălțimea la cornișă se consideră înălțimea măsurată la nivelul aticului ultimului nivel plin (neretras) față de cota terenului sistematizat;
- înălțimea la coamă se consideră înălțimea măsurată la nivelul aticului nivelului retras față de cota terenului sistematizat.

Regim de înălțime max: D/S+P+1E+M/Er
H maxim cornișă/atic Eneretras= 9,00m (+113,63 MN75);
H maxim coamă pentru M/atic Eretras = 12,00m (+116,63 MN75);

Amenajările parcelei, garajele, piscinele și anexele gospodărești pot fi doar parter, având înălțimea maximă la cornișă 3,00m.

Art. 23 Aspectul exterior al construcţiilor

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.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, branșamente) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior al acestuia sau în podurile nemansardabile.

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

Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce nu vor depăşi 45°. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul sau metalul.Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură cu elemente de signalistică, reclame, firme.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita de proprietate sau în afara domeniului public.

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este este de 50%, iar coeficientul de utilizare este de maxim 1,80.

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

Art. 25 Parcaje

La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețe necesare parcării și garării, caracteristice fiecărei funcțiuni.

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.

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.

Necesarul de parcaje se va stabili conform anexei 5 a regulamentului local de urbanism Dumbravița, astfel:

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

- 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcţiuni cu acces public (acces public la ghişee, birouri, alte spaţii);
- parcare pentru biciclete: 1 loc la 80 mp AU;

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

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

Servicii cu acces public:

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

Servicii profesionale:

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

Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp AU;

Alimentaţie publică:

- 1 loc de parcare la 20 locuri la masă;

Funcţiuni de cultură

Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale:

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

Instituţii ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferinţe, săli polivalente etc:

- 1 loc de parcare la 10 locuri în sală;
- parcare pentru biciclete 1 loc la 15 locuri în sală;

Învățământ preuniversitar:

- 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 - 20 mp AU, funcţie de specificul instituţiei

<u>Funcţiuni de turism</u>

Hotel:

- * nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere;
- nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere;
- *, ,* nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;

Hotel de apartamente:

- * nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere;
- , * nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere;
- nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;

Motel:

- *, ,* nr. locuri de parcare = 100% x nr. camere;

Hostel, youth hostel:

- *, ,* nr. locuri de parcare = 10% x nr. camere;

Vile turistice, pensiuni turistice:

- *, , * nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;
- ,* nr. locuri de parcare = 20% x nr. camere;

<u>Funcţiuni de sănătate şi asistenţă socială</u>

Funcţiuni de sănătate, exclusiv policlinici:

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

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

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

La acestea se vor adăuga spaţiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienţilor.

Se vor prevedea rasteluri pentru biciclete și locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități.

Pentru construcţii ce inglobează spaţii cu diferite destinaţii pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Art. 26 Spaţii verzi

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform normativelor în vigoare.

Se vor menține spațiile verzi de aliniament acolo unde acestea există.

Spațiul verde de aliniament generat pe străzile propuse, în suprafață de 2000 mp, va fi plantat cu cel puțin 1 arbore/locuitor; nu la mai puțin de 5m distanță între arbori.

Pentru scăderea nivelului apelor freatice foarte ridicat în general, în Banat, se recomandă plantarea pe terenul domeniu public situat în dreptul frontului stradal al clădirilor a unor specii de arbori cu creștere rapidă, iubitoare de apă, cu rol de a drena apa din sol, ca de exemplu liliacul, plutele (plopii), sălciile, tuia, paulonia etc.

Se va avea în vedere protecția vegetației spațiilor verzi împotriva dăunătorilor care se efectuează în baza prognozelor și avertizărilor făcute de unitatea fitosanitară locală cu atribuții de prevenire, îndrumare și control de specialitate pentru protecția plantelor.

În interiorul unei parcele cu destinația de servicii, spațiul verde va ocupa minimum 15% pentru funcțiunea de servicii, iar în cazul funcțiunilor culturale, aceasta va ocupa cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei.

Nu se va pava un procent mai mare de 50% din suprafața curții, pentru a permite infiltrarea în pământ a apelor de ploaie. Se recomandă utilizarea pietrei și a pavajelor ceramice specifice zonei Banatului de câmpie la pavarea curților și practicarea rigolei mediane sau limitrofe pentru facilitarea scurgerii apelor pluviale.

În cadrul fiecărei parcele se vor realiza grădini de ploaie cu rol de infiltrare lentă/bazine de retenție mici pentru acumularea apei de ploaie, ape pluviale convențional curate, ce vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi, iar preaplinul va fi descărcat prin intermediul rețelei de canalizare pluvială propusă după ce vor fi trecute prin decantor – separator de hidrocarburi.

În interiorul curților, pe suprafețele de teren nepavate se vor amenaja zone verzi: ronduri de flori, gazon, arbori, pomi fructiferi, arbuști.

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

Este obligatorie şi cade în sarcina fiecărui proprietar plantarea a cel puţin un arbore de talie medie pentru fiecare 100 mp de lot.

Este obligatorie şi cade în sarcina fiecărui proprietar amenajarea peisageră şi întreţinerea spaţiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit.

Vor fi plantați minim 1 arbore/arbust la 100mp de teren și minim 1 copac la 5ml în aliniamentul stradal, ținându-se cont de condițiile climatice, zona amplasării și necesitatea vizibilității în trafic, conform art. 35 al RLU PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023.

Se va acorda atenţie reconstrucţiei ecologice după încheierea lucrărilor de construcţie, constând în: plantaţii de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon.

Art. 27 Împrejmuiri

Sunt interzise împrejmuirile, spaţiul privat dintre limita de proprietate dinspre stradă/spațiul verde şi clădire participând astfel, cel puţin vizual, la creerea spaţiului public. Se vor admite împrejmuiri în mod excepțional, doar acolo unde funcțiunea impune din motive de siguranță realizarea împrejmuirii, cu respectarea condițiilor de estetică urbană: împrejmuirea trebuie să fie semi-transparentă (transparență 80%), cu înălţimea maximă de 1,20 m de la nivelul trotuarului.

Se interzice realizarea împrejmuirilor din elemente de beton, prefabricate.

IV.4 SUBZONA VA – SPAȚII VERZI – PARCELELE 17 ȘI 37

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Delimitare

Subzona VA - spații verzi cuprinde parcelele 17 și 37.

Art. 1 Zone şi subzone funcţionale

- **Subzona VA** – Spații verzi

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- parcuri, grădini publice, spații verzi pentru agrement și recreere, plantații de protecție.

Art. 3 Funcțiuni complementare

- dotări aferente funcțiunii dominante
- rețele tehnico-edilitare
- accesuri pietonale;
- accesuri carosabile înierbate;

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise

- Spații verzi și plantate de folosință generală: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;
- Lucrări de modelare a terenului;
- Perdele verzi de protecție în lungul drumurilor publice în corelare cu vântul dominant și particularitățile zonale;
- Conform Legii nr. 24/2007, pe parcelele cu destinația “spații verzi” sunt permise următoarele amenajări în procent de maxim 10% din suprafața parcelei:
    - Circulații pietonale, circulații ciclistice;
    - Locuri de joacă pentru copii;
    - Oglinzi și cursuri de apa, fântâni arteziene și jocuri de apă;
    - Mobilier urban, amenajări pentru sport și odihnă;
    - Grupuri sanitare publice;
    - Construcţii pentru expoziţii şi activităţi culturale,
    - Construcţii uşoare cu caracter provizoriu pentru activităţi de comerţ şi alimentaţie publică
    - Rețele și echipamente tehnico-edilitare, platformă gospodărească, spații pentru întreținere.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- Construcțiile permise pot fi realizate cu condiția să se ia toate măsurile pentru a nu provoca alunecări de teren, surpări sau a nu modifica echilibrul pânzei freatice.
- Se admit funcţiuni de loisir public, sport și agrement, cu condiţia ca procentul de ocupare a terenului să nu depăşească 10%. Construcţii sau instalaţii temporare pentru evenimente şi manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiţia de a nu afecta calitatea şi integritatea spaţiilor verzi şi a plantaţiilor şi de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcţiilor temporare, spaţiile

libere vor fi readuse la starea iniţială. Construcţiile şi instalaţiile temporare se vor demonta şi îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

- Se permite amenajarea de accesuri carosabile peste parcela 17 către parcelele de locuințe în procent de maxim 10% din suprafața parcelei, cu condiția realizării acestora din materiale permeabile.

Art. 6 Interdicţii temporare de construire

Nu e cazul.

Art. 7 Interdicţii definitive de construire

- este interzisă schimbarea destinaţiei, reducerea suprafeţelor ori strămutarea spaţiilor verzi;
- se interzice împrejmuirea parcelei;
- se interzice construirea oricăror obiective altele decât cele menționate la art. 4 și art. 5;
- sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

Capitolul 3 – CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR
REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Nu e cazul.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor se face cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor conform legii.

Art. 10 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 1827,10 m sud față de axa pistei 11 - 29 a Aeroportului Internațional Timișoara Traian Vuia și la 2611,60 m vest de pragul 11 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 104,63 m.

Amplasamentul obiectivelor este definit de următoarele coordonate geografice: 45°48’27,42” latitudine N; 21°16’37,67” longitudine E.

Se va respecta înălțimea maximă a construcțiilor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 116,63 m (104,63 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Se interzice utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

Iluminatul exterior din cadrul lotului nu va prezenta fascicule de lumina orientate în sus. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.

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

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de minim 10,00m față de aliniament.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei:

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

– minim 4,0 m față de limitele laterale

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Art. 16 Accesuri carosabile

Pentru toate categoriile de construcții este obligatorie asigurarea accesului dintr-un drum public.

Accesul la zona de spații verzi se va face de pe străzile nou proiectate, cu profil de 16,00m și 20,00m.

Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreţinerii amenajărilor şi construcţiilor sau pentru situaţii de urgenţă.

Se va asigura accesibilitatea pietonală a parcelei de pe toate cele 4 laturi.

Se permite amenajarea de accesuri carosabile peste parcela 17 către parcelele de locuințe în procent de maxim 10% din suprafața parcelei, cu condiția realizării acestora din materiale permeabile.

Art. 17 Accesuri pietonale

Accesurile pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Profilul străzilor trebuie să prevadă realizarea de trotuare de o parte și de alta a părții carosabile.

În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesurile pietonale se vor face din aceleași direcții ca și cele auto și vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă

Rețelele tehnico-edilitare și racordul la acestea se vor realiza subteran.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind, de regulă, îngropate.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Proprietarii și administratorii de spații verzi sunt obligați să asigure drenarea apelor în exces de pe suprafața spațiilor verzi, în rețeaua de preluare a apelor pluviale. În acest sens, parcelele cu destinația VA- “Spații verzi” vor fi echipate cu dotări și infrastructură specifică: sisteme de irigații, drenaj, întreținere.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Spațiul destinat colectării deșeurilor se va amenaja în interiorul parcelei, cu posibilitate de acces din spațiul public.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a comunei.

Terenul cedat pentru realizarea drumurilor va intra în proprietatea publică a localității.

Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intră în proprietatea publică.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 21 Parcelarea

Se vor avea în vedere forme regulate ale parcelelor.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Regim de înălțime max: D/S+P+1E
H maxim cornișă = 7,00m (+111,63 MN75);
H maxim coamă pentru M sau atic Er= 11,00m (+115,63 MN75);

Amenajările parcelei pot fi doar parter, având înălțimea maximă la cornișă 3,00m.

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

Nu e cazul.

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 10% și coeficientul de utilizare a terenului de 0,30.

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

Art. 25 Parcaje

Nu e cazul.

Art. 26 Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi și plantate, în funcţie de destinaţia și de capacitatea construcţiei, conform normativelor în vigoare.

Se vor asigura spații verzi în procent minim de 10,00% din suprafața PUZ în cadrul parcelelelor 17 și 37-VA-Spatii verzi (10% din 100 000 mp = 10 000mp). Aceste spaţii verzi vor fi amenajate și plantate cu arbori de talie medie și înaltă, cel puțin 2 arbori/locuitor și cu plante perene care rămân verzi peste iarnă.

Parcelele 17 și 37-Va-Spații verzi asigură spațiul verde în suprafață de 26mp/locuitor conform prevederilor PUG, având în vedere că PUZ-ul propus poate acomoda un maxim de 190 locuitori de unde rezultă o suprafață necesară totală de 4940 mp spații verzi.

Pe parcelele 17 și 37 cu destinația VA-"Spații verzi" sunt permise amenajări, alei, accesuri, platforme în procent de maxim 10% din suprafața parcelelor. Se va asigura accesibilitatea parcelelor pe toate cele 4 laturi. Materialele admise pentru realizarea pavajelor sunt piatra și pavajul ceramic, materiale specifice zonei Banatului de câmpie, respectiv betonul permeabil sau pavele din beton permeabil, care se blochează, cu reflectivitate ridicată, pentru a reduce efectele insulelor de căldură și asigură tratarea apelor pluviale. Se permite amenajarea de accesuri carosabile peste parcela 17 către parcelele de locuințe în procent de maxim 10% din suprafața parcelei, cu condiția realizării acestora din materiale permeabile.

Echiparea parcelelor cu mobilier urban și iluminat public va ține cont de integrarea în proiectul arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu rezidenţial. Materialele folosite vor fi de bună calitate.

Proprietarii și administratorii de spații verzi sunt obligați să asigure drenarea apelor în exces de pe suprafața spațiilor verzi, în rețeaua de preluare a apelor pluviale. În acest sens, parcelele cu destinația VA-"Spații verzi" vor fi echipate cu dotări și infrastructură specifică: sisteme de irigații, drenaj, întreținere.

Tipurile de vegetație permisă este altcătuită din specii/soiuri adecvate contextului local:

- arbori ornamentali: tei, salcâm, castan, arțar, mesteacăn, stejar, nuc, salcie plângătoare, corcoduș rosu;
- arbori veșnic verzi: brad, molid, chiparos, tuia și alte specii de conifere;
- arbuști ornamentali pereni
- ronduri de flori
- gazon

Se va evita plantarea speciilor exogene.

Pentru conectarea parcelelor 17 și 37 cu destinația VA-"Spații verzi" de zona verde aferentă lacului Acumularea Dumbrăvița și de Pădurea Verde, în cadrul urbanizării vor fi amenajate ca străzi verzi, cu aliniamente plantate și soluții de tip SuDS (sisteme de drenaj urban durabil), care contribuite la filtrarea, gestionare și evacuarea apelor pluviale.

Acest culoar ecologic va fi amenajat cu trotuare și cu o bandă partajată (auto/velo/pietonal) cu pavaj permeabil (beton permeabil sau pavele din beton permeabil) care se blochează, cu reflectivitate ridicată, pentru a reduce efectele insulelor de căldură și pentru a asigura tratarea apelor pluviale. Pavajul trotuarelor și a benzii partajate se va așeza un strat suport format din celule modulare de drenaj, care permite scurgerea apei pluviale către un canal colector ce va direcționa apa pluvială către un bazin de retenție echipat cu separat de hidrocarburi și cu stație de pompare pentru irigarea spațiilor verzi de aliniament.

Spațiul verde de aliniament din cadrul culoarului ecologic va avea capacitate de biotenție și va prelua apele pluviale direcționându-le către un bazin de retenție echipat cu separat de hidrocarburi prin intermediul unor grădini de ploaie. Este necesară căptușirea instalațiilor de bioretenție pentru a preveni migrația apelor subterane în structurile adiacente și în tranșeele de utilități subterane.

Spațiul verde de aliniament generat pe străzile propuse, în suprafață de 2000 mp, va fi plantat cu cel puțin 1 arbore matur/locuitor; nu la mai puțin de 5m distanță între arbori.

Pentru scăderea nivelului apelor freatice foarte ridicat în general, în Banat, se recomandă plantarea pe terenul domeniu public situat în dreptul frontului stradal al clădirilor a unor specii de arbori cu creștere rapidă, iubitoare de apă, cu rol de a drena apa din sol, ca de exemplu liliacul, plutele (plopii), sălciile, tuia, paulonia etc.

Se va avea în vedere protecția vegetației spațiilor verzi împotriva dăunătorilor care se efectuează în baza prognozelor și avertizărilor făcute de unitatea fitosanitară locală cu atribuții de prevenire, îndrumare și control de specialitate pentru protecția plantelor.

În cadrul fiecărei parcele se vor realiza grădini de ploaie cu rol de infiltrare lentă/bazine de retenție mici pentru acumularea apei de ploaie, ape pluviale convențional curate, ce vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi, iar preaplinul va fi descărcat prin intermediul rețelei de canalizare pluvială propusă după ce vor fi trecute prin decantor – separator de hidrocarburi.

Vor fi plantați minim 1 arbore/arbust la 100mp de teren și minim 1 copac la 5ml în aliniamentul stradal, ținându-se cont de condițiile climatice, zona amplasării și necesitatea vizibilității în trafic, conform art. 35 al RLU PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023.

Se va acorda atenţie reconstrucţiei ecologice după încheierea lucrărilor de construcţie, constând în: plantaţii de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon.

Art. 27 Împrejmuiri

Este interzisă împrejmuirea parcelei.

IV.5 SUBZONA C – CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ – PARCELA 79

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Delimitare

Subzona C-căi de comunicație rutieră cuprinde străzile cu amenajările aferente, adică parcela 79.

Art. 1 Zone și subzone funcționale

- **Subzona C** – Căi de comunicație rutieră existente și propuse

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 masurată 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 traficului actual și de perspectivă.

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- căi de comunicații și construcții aferente;
- zona este compusă din terenuri pentru:
  - căi de comunicație rutiere și amenăjari propuse (trotuar, zonă verde de aliniament, piste biciclete, parcaje)

Art. 3 Funcțiuni complementare

- dotări aferente funcțiunii dominante
- rețele tehnico-edilitare

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise

- Căi de comunicație;
- Construcții, instalații și amenajări aferente traficului rutier;
- Unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier;
- Terminale de persone sau bunuri, depozite;
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public; platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun;
- Parcaje publice, spații de staționare;
- Refugii și treceri pentru pietoni;
- Trotuare, alei pentru cicliști;
- Spații verzi;
- Lucrări de terasament;

- Lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice: parapeți de protecție, plantații de protecție;
- Sunt permise lucrări de îmbunătățire a elementelor geometrice la traseele existente;
- Alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări: categoria funcțională pe care o străbate, dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere, realizarea fâșiilor de protecție.

Art. 5 Utilizări permise cu condiţii

Construcțiile permise pot fi realizate cu condiția să se ia toate măsurile pentru a nu provoca alunecări de teren, surpări sau a nu modifica echilibrul pânzei freatice.

Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zona drumului public se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului Directiei Regionale de Drumuri și Poduri Timișoara.

Art. 6 Interdicţii temporare de construire

Realizarea de trame stradale noi se autorizează doar prin documentații PUZ.

Art. 7 Interdicţii definitive de construire

- se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumuri sau prezintă riscuri de accidente; acestea vor fi interzise în zona de siguranță si de protecție a drumurilor cu excepție a celor pe care le deservesc;
- se interzic amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces.

Capitolul 3 – CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR
REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Nu se impune o regulă.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Se vor avea în vedere propunerile din planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Art. 10 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil.

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 1827,10 m sud față de axa pistei 11 - 29 a Aeroportului Internațional Timișoara Traian Vuia și la 2611,60 m vest de pragul 11 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 104,63 m.

Amplasamentul obiectivelor este definit de următoarele coordonate geografice: 45°48’27,42” latitudine N; 21°16’37,67” longitudine E.

Se va respecta înălțimea maximă a construcțiilor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 116,63 m (104,63 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Se interzice utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

Iluminatul exterior din cadrul lotului nu va prezenta fascicule de lumina orientate în sus. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.

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

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

Nu se instituie o regulă.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei:

Nu e cazul.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Art. 16 Accesuri carosabile

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 17 Accesuri pietonale

Accesurile pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Profilul străzilor trebuie să prevadă realizarea de trotuare de o parte și de alta a părții carosabile.

În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesurile pietonale se vor face din aceleași direcții ca și cele auto și vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă

Rețelele tehnico-edilitare și racordul la acestea se vor realiza subteran.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind, de regulă, îngropate.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se vor realiza subteran.
Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a comunei.
Terenul cedat pentru realizarea drumurilor va intra în proprietatea publică a localității.
Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective.
Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intră în proprietatea publică.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 21 Parcelarea

Nu e cazul.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Nu e cazul.

Art. 23 Aspectul exterior al construcţiilor

Se va asigura mascarea cu perdele de protecție a incintelor vizibile din drumurile publice.

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

Nu e cazul.

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

Art. 26 Spații verzi

Se vor menține spațiile verzi de aliniament acolo unde acestea există.
Spațiul verde de aliniament generat pe străzile propuse, în suprafață de 2000 mp, va fi plantat cu cel puțin 1 arbore/locuitor; nu la mai puțin de 5m distanță între arbori.
Pentru scăderea nivelului apelor freatice foarte ridicat în general, în Banat, se recomandă plantarea pe terenul domeniu public situat în dreptul frontului stradal al clădirilor a unor specii de arbori cu creștere rapidă, iubitoare de apă, cu rol de a drena apa din sol, ca de exemplu liliacul, plutele (plopii), sălciile, tuia, paulonia etc.
Se va avea în vedere protecția vegetației spațiilor verzi împotriva dăunătorilor care se efectuează în baza prognozelor și avertizărilor făcute de unitatea fitosanitară locală cu atribuții de prevenire, îndrumare și control de specialitate pentru protecția plantelor.
Vor fi plantați minim 1 arbore/arbust la 100mp de teren și minim 1 copac la 5ml în aliniamentul stradal, ținându-se cont de condițiile climatice, zona amplasării și necesitatea vizibilității în trafic, conform art. 35 al RLU PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023.
Se va acorda atenţie reconstrucţiei ecologice după încheierea lucrărilor de construcţie, constând în: plantaţii de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon.

Art. 27 Împrejmuiri

Se interzic orice fel de împrejmuiri ale drumurilor.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/25.10.2024, publicat pe site-ul Primăriei Dumbrăvița, în august 2023, prevede ca terenul studiat să aibă destinația: **Lu – zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime (locuințe unifamiliale și dotări aferente), V-zonă spații plantate, agrement și sport, IS – zone pentru instituții publice, servicii și dotări de interes public**. De asemenea, terenul este inclus parțial în Zona Mixtă.

Conform PUG, teritoriul studiat face parte din celula urbană/celulele urbane:

VA 5C_2 Magnoliilor, VA 5C_3 Magnoliilor: Suprafețe verzi și cursuri de apă care constituie în coridoare interconectate, cu rol multiplu de asigurare a serviciilor ecosistemice în relație cu principalele elemente naturale relevante la nivel metropolitan. Se va păstra o zonă neconstruibilă de 15m pe fiecare mal al cursului de apă.

M5C_4 Magnoliilor: Se va păstra spațiul verde de aliniament aferent căii de comunicație și se va interzice parcarea autoturismelor în această zonă. Se va păstra echilibrul dintre locuire și funcțiunile complementare (ideal un raport de 1:1, în care atât locuirea cât și funcțiunile complementare nu trebuie să scadă la nivel de UTR sub procentul de 40% din suprafața construită desfășurată a tuturor imobilelor)

LFC 5D_1 Berzei, LFC 5D_2 Berzei: Zone destinate locuințelor unifamiliale cu regim redus de înălțime (izolate, cuplate) și dotări aferente. Zona este induficient deservită de spații verzi. Se va urmări diversificarea funcțiunilor prin servicii complementare locuirii. Spațiul public va fi amenajat pentru a prioritiza mobilitatea durabilă, cu suprafețe ample dedicate pietonilor și bicicliștilor.

Categoria funcțională propusă: pe terenul inițiatorilor: locuire, servicii publice și spații verzi, având următoarea zonificare funcțională: zonă rezidențială cu maxim două unități locative, funcțiuni complementare, culoare ecologice și coridoare cu funcțiuni mixte.

VI. CONCLUZII

Prezentul regulament, parte integrantă a ” PUZ - DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE " – parcela cu Nr. Cad. 409622, 409622 intravilan - Com. Dumbrăvița, jud. Timiș, intră în vigoare odată cu aprobarea sa potrivit legii.

Întocmit,
arh. Mihaela Boldor

Șef proiect,
arh. Daniel Stamorean

