

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE" parcelele cu nr. Cad: 50366, 400838, 400833, 404065, 404064, 404063, 404060, 404059, EXTRAVILAN DUMBRĂVIȚA, JUDEȚUL TIMIȘ, Proiect nr.95/2011

1. GENERALITĂȚI

1.1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) "ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE – parcelele cu nr. cad. 404059 (A114/2/3/1/3/1), 404060 (A114/2/3/1/7), 404063 (A114/2/3/1/5/5), 404064 (A114/2/3/1/3/3), 404065 (A114/2/3/1/5/1), 400838 (A114/2/3/1/6), 400833 (A114/2/3/1/2), 403880 (A114/2/3/1/4), extravilan Dumbrăvița, Județul Timiș și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

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

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 -2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;

- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Hotărârea C.J.Timiș nr.87/14.12.2004 pentru aprobarea reglementărilor urbanistice și indicatorilor teritoriali obligatorii privind dezvoltările urbane din extravilanele orașelor și comunelor din județul Timiș;
- Hotărârea C.J.Timiș nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș, ce are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:
 - Planul de Amenajarea Teritoriului Județean Timiș – P.A.T.J. Timiș aprobat, întocmit de S.C. "IPROTIM" S.A. (proiect nr.41146/010/1996);
 - Plan Urbanistic Zonal cu caracter Director - Dumbrăvița;
 - Plan de Amenajare a Teritoriului Intercomunal Periurban în relație cu Municipiul Timișoara, proiect nr.40172/010, întocmit de Societatea comercială de proiectări "IPROTIM" S.A. Timișoara;
 - Plan Urbanistic Zonal – "Extindere zonă rezidențială cu funcțiuni complementare și servicii" zona Calea Aradului-SERE, extravilan Timișoara jud. Timiș, parcelele A 490/1, A 464/1, A 493/1 , beneficiar Pop Gheorghe Georgeta Maria, Someșan I. Mihail Romulus Dorin, Burza I. Mariana Aurora, Rusan GH. Otilia Valeria, Ilie Rodica, pr. nr. 47/2005 elaborat de S.C. "Arhitect Trimbițaș" S.R.L, aprobat prin H.C.L. nr. 613 din 19.12.2006;
 - Plan Urbanistic Zonal – "Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare", jud. Timiș, extravilan localitatea Dumbrăvița, Calea Aradului - zona Selgros, parcelele A 114/2/2/2/2, A 114/2/2/1, A 114/2/2/2/1, beneficiar Dume Lucian Ioan și Dume Alina, Sava Coman Teodor și Sava Coman Gianina, Toth Ildiko, pr. nr. 48/2005 elaborat de S.C. "Arhitect Trimbițaș" S.R.L, aprobat prin HCL nr. 3 din 18.01.2007.
 - Plan Urbanistic Zonal – "Extindere zonă rezidențială", Timișoara, jud. Timiș, Calea Aradului – SERE, pr. nr. 52/2003 elaborat de S.C. "Arhitect Trimbițaș" S.R.L., aprobat prin HCL nr. 187 din 29.07.2003.

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "**ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE**" – parcelele cu nr. cad. **404059 (A114/2/3/1/3/1), 404060 (A114/2/3/1/7), 404063 (A114/2/3/1/5/5), 404064 (A114/2/3/1/3/3), 404065 (A114/2/3/1/5/1), 400838 (A114/2/3/1/6), 400833 (A114/2/3/1/2), 403880 (A114/2/3/1/4), extravilan Dumbrăvița, Județul Timiș** se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Dumbrăvița, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al comunei Dumbrăvița, jud. Timiș, constituită din parcelele cu nr. cad 404059 (A114/2/3/1/3/1), 404060 (A114/2/3/1/7), 404063 (A114/2/3/1/5/5), 404064 (A114/2/3/1/3/3), 404065 (A114/2/3/1/5/1), 400838 (A114/2/3/1/6), 400833 (A114/2/3/1/2), 403880 (A114/2/3/1/4, în suprafață totală de 105.149 mp identificate prin:

C.F. nr. 404059, C.F. nr. 404060, C.F. nr. 404063, C.F. nr. 404064, C.F. nr. 404065, C.F. nr. 400838, C.F. nr. 400833, C.F. nr. 403880 – Dumbrăvița.

Prevederile P.U.Z. - ului se pot extinde și la zonele limitrofe. Recomandăm Consiliului Local Dumbrăvița preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în P.U.G., pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregii localități.

2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

2.1.1. Terenuri agricole din extravilan

▪ Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole. Prin aprobarea P.U.Z., terenul ce face obiectul prezentei documentații se introduce în intravilan, cu interdicție temporară de construire până la scoaterea terenului din circuitul agricol.

2.1.2. Terenuri agricole din intravilan

▪ Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

2.1.3. Resursele subsolului

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

2.1.4. Resursele de apă

- Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile premise în acest Regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

2.1.5. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- Consiliul Județean Timiș va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

2.1.6. Zonele construite protejate

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței.

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

2.2.1. Siguranța în construcții

- Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:
 - Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
 - H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
 - H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile

luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

- Unitățile care adapostesc funcțiuni rezidențiale și servicii se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

- Unitățile care adapostesc funcțiuni rezidențiale și servicii se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, LEA 110 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.).

2.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact, elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr.1587/12.09.1997.

2.2.5. Asigurarea echipării edilitare

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
- Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.4 a prezentului Regulament.

3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

3.1. DOMENIUL DE APLICARE

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în extravilanul comunei Dumbravița și face parte din teritoriul administrativ al comunei Dumbravița. La nivelul terenului studiat în suprafață de 105149mp, s-au delimitat următoarele zone funcționale:

1. FUNCTIUNEA DOMINANTĂ:

Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe cu caracter urban, cu un regim de înălțime min. D+P, D+P+M, max. D+P+1E+M, max. P+2E+M pentru zonele de dotări.

2. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE:

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Servicii
- Spații verzi amenajate
- Accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

3. SERVICII DE INTERES GENERAL:

Zonă cu caracter urban, ocupată cu funcțiuni de servicii, comerț, etc.

3.2. UTILIZĂRI PERMISE

Pentru zona rezidențială cu funcțiuni complementare se permit amplasarea următoarelor funcțiuni:

- construirea de locuințe individuale sau cuplate cu caracter semi-urban cu garajele aferente;
- construirea de locuințe cu maximum două apartamente pe parcelă, corelat cu reglementările specifice emise de primăria Dumbrăvița prin HCL 72 / 2006;
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit;
- este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.);
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

Pentru zona de servicii se permit amplasarea următoarelor funcțiuni:

- instituții financiar-bancare;
- servicii publice, comerț, spații de prezentare și expunere;
- clădiri administrative, birouri;
- servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor companii și firme, sedii ale unor organizații politice, profesionale, fundații, reprezentanțe state străine, sedii O.N.G.-uri etc.;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism, etc.;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- mici dotări de comerț alimentar și nealimentar, dotări de alimentație publică.
- construcții cu funcțiune de regulă comercială, producție și de depozitare, precum și de echipamente legate de funcționarea zonei;
- spații verzi amenajate, perdele de protecție;
- accese pietonale, carosabile, spații staționare autom, parking-uri;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

3.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

3.4. INTERDICȚII TEMPORARE

Zonele afectate de rețele (electrice, gaze, telefonie, fibră optică) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile majore de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

3.5. INTERDICȚII PERMANENTE (DEFINITIVE)

Sunt interzise următoarele activități:

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- Stații de întreținere auto;
- Ferme agro – zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- Panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri;
- Depozite de deșeuri;

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

4.1.1. Orientarea față de punctele cardinale

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.536/1997.
- Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.
- Se va asigura pentru fiecare parcelă destinată locuirii posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.
- Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h.
- Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

4.1.2. Amplasarea față 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.

- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de 6,0 m de la frontul stradal, atât clădirile destinate locuirii cât și pentru clădirile care vor adăposti dotările și serviciile publice;
- Clădirile aflate la intersecția a două străzi se vor amplasa cu o retragere obligatorie de câte 6,00m față de ambele străzi;
- Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând aliniamentul propus în planșa nr. 95 A03 conținând “Reglementări Urbanistice”.

4.1.3. Amplasarea față de drumurile publice

- Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

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

- Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale proprietății, se va face ținând cont pe limita nordică de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil între 0.6m-2.00m iar pe limita sudică 3.00m, cu respectarea condițiilor minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;
- În cazul în care clădirile de locuit sunt cuplate sau izolate, distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minimum 0,6-2,00 m pe limita nordică și min. 3,00m pe limita sudică, pentru clădirile (D)+P+M. Pentru clădirile mai înalte decât cele precizate mai sus se va stabili o retragere de h/2 față de limitele laterale ale parcelei, unde h este înălțimea maximă la cornișă;
- Nu sunt admise locuințe înșiruite. Propunerea soluțiilor de locuințe înșiruite, se va face doar în baza unei documentații aprobate în fază de Plan Urbanistic de Detaliu;
- Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil;
- Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate proiectarea trebuind să fie corelată;
- Clădirile vor putea fi realizate în regim cuplat cu condiția de a avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având minimum 3m lățime, respectiv 3,80m în cazul parcelelor mai mari de 600mp.

4.1.5. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limita posterioară a parcelei

- Construcțiile se vor amplasa la o distanță de minim 10,0m față de limita posterioară.
- Anexele gospodărești (terase acoperite, chioșcuri, barbeque, magazii unelte gradina etc.) se vor amplasa la cel puțin 4,00m față de limită sau pe limită, cu condiția să nu depășească înălțimea de 3,00m.

4.1.6. Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente

- Se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă de la stradă;
- Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții, se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 536/1997, art.2,3,4,5,16 și 17.

4.1.7. Lucrări de utilitate publică

- Clădirile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare și care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (cai de comunicație, sisteme de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaz, telecomunicații, etc.).

4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

4.2.1. Accese carosabile

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;
- Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției și de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori;
- Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

4.2.2. Accese pietonale

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

4.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică;
- De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel:

- se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa;
 - beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă atunci când aceasta are capacitatea necesară;
 - beneficiarul se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent.

4.3.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietari, parțial sau în întregime, după caz.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.
- Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc. se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror a căror extindere se preconizează.
- Este obligatorie realizarea bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale. Apa stocată va putea fi folosită la udarea spațiilor verzi și la circuite casnice sau tehnice care nu necesită apă potabilă.

Alimentarea cu energie electrică

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Telecomunicații

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Rețele termice, alimentare cu gaze

- Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție. Fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.
- Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.
- Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

4.3.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de apă, de canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului, dacă legea nu dispune altfel;
- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările prevăzute la alin (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

4.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

4.4.1. Parcelarea

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții.
- Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect P.U.Z. Parcelările vor respecta prescripțiile Art.30 din Hotărârea nr.525/1996, art.30 din R.G.U. și Cap. II 9 din R.L.U. ;
- Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Sunt admise comasări de parcele alăturate. Respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism va fi obligatorie și în situația comasărilor de parcele;
- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- În situația unor reparcelări, frontul stradal al parcelei destinate locuirii sau serviciilor va fi de minim 12,0 m;

4.4.2. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
- Ca regulă generală, înălțimea construcțiilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;
- În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii;
- Regimul de înălțime general impus construcțiilor pentru zona rezidențială este stabilit de la D+P, D+P+M până la max. D+P+1E+M și max. P+2E+M pentru zonele de servicii și dotări– funcțiuni complementare;
- Se admit subsoluri sau demisoluri, cota parterului neputând depăși +1,50m de la nivelul cotei trotuarului străzii.
- Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor pentru zona rezidențială este stabilită la max.9,00m; înălțimea la coama acoperișului este determinată de

dimensiunea construcției, cu rezolvarea eventualei mansarde pe un singur nivel;

- Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor pentru zona de dotări și servicii este stabilită la max. 12,00m; înălțimea la coama acoperișului este determinată de dimensiunea construcției, cu rezolvarea eventualei mansarde pe un singur nivel.

4.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare;
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;
- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3,00 m sau în podurile nemansardabile.

b) Fațade

- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice;
- Sunt interzise imitațiile de materiale;
- Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile;
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde, urmărindu-se aplicarea principiului **unității cromatice**.

c) Acoperișuri

- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei;
- Construcțiile de locuințe vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante cuprinse între 30° -50° sau învelitori tip terasă;
- Coama principală a acoperișului, va fi pe ambele fronturi ale străzii, la toate casele, fie paralelă, fie perpendiculară pe axul drumului (în funcție de tipul de casă selectat);
- Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului;
- Materialele pentru învelitoare vor fi din țiglă ceramică sau tip Bramac; se acceptă și învelitori din tablă profilată în culoarea maro, cărămiziu, gri, gri închis;

- Construcțiile destinate dotărilor, vor putea avea învelitori tip terasă;
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux";
- Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceleași tipologie de acoperiș.

4.4.4. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

- Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.
- Pentru zona rezidențială cu funcțiuni complementare:
POT max.= 35%
CUT max.= 1,0
- Pentru zona dotări și servicii publice
POT max.= 45%
CUT max.= 1,0

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

4.5.1. Parcaje

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare.
- Se va asigura un număr minim de parcări pe domeniul public pentru vizitatori. Acesta va fi dimensionat astfel : 1loc de parcare / 5 parcele.
- Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare, este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Toate parcările amplasate pe domeniul public destinate pentru vizitatori, se vor realiza și gestiona prin grija Consiliului Local.
- Căile de comunicație de transport în comun vor beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinație, construcțiile adiacente și de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.
- Este permisă prevederea de locuri de parcare descoperite pentru vehicule pe zonele verzi, doar folosindu-se pavaje permeabile și numai dacă suprafața afectată este până la 20% din totalul de zonă verde.
- Fiecare parcelă din zona rezidențială va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru 2 mașini.
- În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.
- Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

4.5.2. Spații verzi și plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Se vor asigura spații verzi în procentul de minim 5,00% din suprafața totală a terenului;
- Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate;
- Se vor respecta prevederile Ordonanței de Urgență nr.114/2007 privind modificarea Ordonanței nr.195/2005 și anume asigurarea a 26mp spații verzi pentru fiecare locuitor:
 $101 \text{ parcele locuit} \times 3,0 \text{ locatari/parcelă} \times 26\text{mp/locuitor} = 7,878\text{mp}.$
- Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 mp de lot.

4.5.3. Împrejmuiri

- Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu;
- De la casă și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2,00m;
- Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton.
- În cazul unor reparcelări și al realizării unor construcții noi, împrejmuirile vor fi realizate în spiritul celor existente. Ele nu vor depăși în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv.

4.5.4. Gestionarea deșeurilor

- Deșeurile menajere vor fi adunate în containere preluate și transportate periodic de către societatea cu care primăria Dumbravita are contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoiului aferent comunei Dumbravița.

4.6. BILANT TERITORIAL

SUPRAFAȚA TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ mp	SITUAȚIA PROPUȘĂ mp
Circulații (carosabil, trotuare, parcaje, spații verzi de aliniament)	-	22 935,15 = 21,81%
Suprafața Teren fără circulații	-	82 213,85
Parcelat loturi locuințe	-	69 035,80 = 65,66%
Dotări si servicii publice	-	5 293,40 = 5,03%
Spatii verzi amenajate	-	7 884,65 = 7,50%
TOTAL	105 149,00	105 149,00 = 100%

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referință, o singură unitate funcțională cu destinație predominant de rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice.

Prevederile Regulamentului Local de Urbanism au în vedere numai acest caracter al zonei.

Întocmit,
arhitect GEORGETA TRÎMBIȚAȘ