

PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. zona rezidentiala si functiuni complementare, parcelele 405783 si 405784, Dumbravița

FOAIE DE CAPAT

Proiect nr. 11 / 2021

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

- 1) Denumirea proiectului : **P.U.Z. zona rezidentiala si functiuni complementare**
- 2) Amplasament.....: parcelele 405783 si 405784, Dumbravița.
- 3) Beneficiari: RD VEST IMOGROUP S.R.L.
- 4) Proiectant general.....:

B.I.A. arhitect. Bugar Savu ,

ARHITECT CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

Inscris in REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA



- 5) Data predării proiectului : octombrie 2023

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

SEF DE PROIECT :

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA BUGAR SAVU

arh. Bugar Savu ,

ARHITECT CU DREPT DE SEMNATURĂ

CIF 20854717

Str. Piatra Craiului, nr. 1, Timișoara.



URBANISM :

PROIECTANT : **arh. Bugar Savu ,**

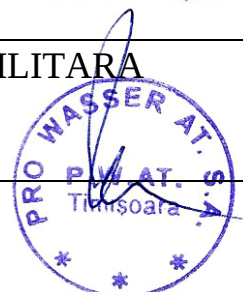
ARHITECT CU DREPT DE SEMNATURĂ



PROIECTANT SPECIALITATE – ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

S.C. PRO WASSER AT S.A.

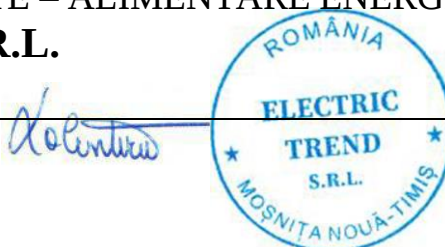
sef proiect ing. Simona FÂNTÂNEANU



PROIECTANT SPECIALITATE – ALIMENTARE ENERGIE ELECTRICA

ELECTRIC TREND S.R.L.

Ing. Lucian Volintiru



BORDEROU DE PIESE SCRISE **ȘI DESENATE**

A. PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul PUZ

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în teritoriu
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Prevederi ale PUG
- 3.2. Valorificarea cadrului natural
- 3.3. Modernizarea circulației
- 3.4. Zonificarea funcțională – reglementări,
- 3.5. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.6. Protecția mediului
- 3.7. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII

5. ANEXE

6. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. ÎNCADRARE ÎN TERITORIU.....	01-A
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	02-A
3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	03-A
4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	04-A
5. POSIBILITATI DE MOBILARE.....	05-A
6. REGLEMENTARI FUNCTIONALE CVARTAL.....	06-A
7. PLAN DE SITUAȚIE, LUCRARI EDILITARE.....	01Ed
8. PLAN DE SITUAȚIE, REȚELE DE ALIMENTARE.....	02Ed
9. INSTALATII ELECTRICE.....	01-E

MEMORIU TEHNIC URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației .

Denumirea lucrării : **P.U.Z. zona rezidentiala si functiuni complementare, parcelele 405783 si 405784, Dumbravița, jud. TIMIS.**

Beneficiar : **RD VEST IMOGROUP S.R.L.**

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Proiectant general : **B.I.A. Arhitect BUGAR Savu**

Contract nr. : **11/2021**

Data elaborării : **octombrie 2023**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentatie P.U.Z. isi propune sa constituie suportul juridic, institutional si tehnic pentru realizarea unei zone pentru : locuinte individuale in regim de inaltime P+1E, pe un teren situat in intravilanul localitatii Dumbravita, pe parcelele 405783 si 405784.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru:

- Reglementarea / schimbarea functiunii terenului;
- Utilizarea functionala a terenului ținând cont de situatia vecinatatilor din zona;
- Modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Realizarea lucrarilor tehnico edilitare necesare creeri unei infrastructuri adecvate noilor functiuni;
- Proiectarea viitoarelor drumuri in corelare cu drumurile existente sau prevazute prin lucrari de urbanism deja aprobate.

1.3. Surse documentare:

In vederea elaborarii documentatiei s-au studiat parcelele existente in zona adiacenta amplasamentului care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului :

Planul Urbanistic General al Localitatii Dumbravita, atat cel in vigoare, prelungit, cat si Planul Urbanistic General al Localitatii Dumbravita aflat in lucru.

- R.G.U. aprobat de HG din 16 iulie 1996,
- Ridicare topografica a zonei studiate.
- P.U.Z. Director aprobat HCL 27 / 27.05.2004.

La elaborarea documentatiei s-au respectat prevederile urmatoarelor documente:

- Legea nr 350/2001 privind amenajarea teritorului si urbanismul, modificata.

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului
- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Parcela studiata in cadrul PUZ se situeaza in zona de sud-est a localitatii Dumbravița, in intravilan, conform PUG Dumbravița in vigoare.

Aici se propune realizarea unei zone rezidentiale cu locuinte individuale in regim de inaltime P+1E.

Vecinatatile P.U.Z.-ului sunt alcatuite din zone pentru locuinte individuale si functiuni complementare zonei de locuinte. Exista deja niste propuneri care au structurat intreaga zona si care au fost continuate ca conceptie in PUZ-ul acesta.

Obiectul P.U.Z.-ului consta în analiza, evaluarea si reanalizarea problemelor functionale si tehnice din zona, tinându-se cont de strategia de dezvoltare urbana a administratiei locale.

2.2. Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat este situat in zona de sud-est a localitatii Dumbravita, intre strada Constructorilor si strada Maresal Ion Averescu. Parcela este situata pe limita UAT Dumbravita.

Vecinatatile amplasamentului studiat sunt urmatoarele:

La vest : parcela A 161/1/9/2, intravilan neconstruit

La est : mai multe funduri de parcele de locuinte individuale cu access din strada Luceafarului.

La nord : parcela 405782, in proprietatea Primariei Dumbravita , constituita in drum, ca strada Maresal Ion Averescu

La sud : strada Constructorilor, pe UAT Timisoara.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul P.U.Z. nu este ocupat in prezent de constructii.

Caracteristici climatice ale zonei:

Comuna Dumbrăvița face parte din punct de vedere geomorfologic din câmpia joasă Timiș Bega denumită depresiunea panonică. Astfel zona menționată anterior se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au dus în timp la transportarea și depunerea de particule fine (din diverse roci).

Geologic, zona este caracterizată prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri și nisipuri, cu extindere la peste 200 m adâncime. Fundamentul cristalin granitic se află la circa 1400-1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi) dintre care prezintă interes cea cunoscută sub numele de Falia Timișoara Vest.

Din punctul de vedere al seismicității, conform codului de proiectare seismică P100 1/2013, condițiile locale de teren studiat in localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei $T_c = 0,7 \text{ sec.}$; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) si accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$.

2.4. Circulatia

Amplasamentul studiat, este situat in zona de sud-est a localitatii Dumbravita, intre strada Constructorilor si strada Maresal Ion Averescu.

Terenul studiat in cadrul PUZ este deservit de infrastructură rutieră modernizata, si are acces de pe strada Constructorilor in sud. In nord accesul se face din strada Maresal Ion Averescu. In est si vest nu exista accese.

La sud, strada Constructorilor face parte din UAT Timisoara.

2.5. Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate este în prezent cea de teren arabil intravilan.

Din punct de vedere juridic, parcelele pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism sunt urmatoarele :

- Terenul este inscris in extrasele de carte funciara nr: 405783 si 405784 :
- **CF 405783**, intravilan extins avind nr. Top 405783, in suprafata masurata de **5.661 mp** proprietar : **SOCIETATEA RD VEST IMOGROUP S.R.L.**
- **CF 405784**, intravilan extins avind nr. Top 405784, in suprafata masurata de **5.662 mp** proprietar : **SOCIETATEA RD VEST IMOGROUP S.R.L.**

Amplasamentul studiat face parte dintr-o zona ce poate integra si cladiri cu functiunea de locuire.

In vecinătate se găsesc si constructii cu funcțiuni publice: obiective comerciale, birouri, servicii.

2.6. Echipare edilitara

În prezent, parcela nu este deservită de utilități: apă si canal, curent electric, gaz, telefonie si retea de televiziune prin cablu.

Dar aceste utilitati exista in zona.

Alimentare cu apa si canalizare menajera

În zona exista retele de alimentare cu apă si canalizare, pe strada Constructorilor.

Gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza de la retelele existente pe strada Constructorilor

Alimentarea cu energie electrica si telefonie

In zona studiată există retele electrice LEA 20kV si LEA 110kV, iar obiectivul propus pentru dezvoltare poate fi racordat la rețeaua existenta.

Parcela poate fi racordata la rețeaua de telecomunicatii dupa stabilirea exacta a traseelor ce se va stabili prin sondaje executate inaintea inceperii lucrarilor propriu-zise.

2.7. Probleme de mediu

Relatia cadru natural - cadru construit

Propunerile prezentului PUZ vor asigura un echilibru intre suprafetele construite si cele rezervate spatiilor verzi.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

In zona nu exista o sursa semnificativa de poluare a mediului respectiv strada Constructorilor fata de care vor trebui luate masuri speciale antipoluare.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona.

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce prezinta protectie

Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic.

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

Terenul studiat este proprietate privata. Proprietarii solicita amplasarea in zona studiata a unor constructii pentru locuinte individuale.

Primaria Localitatii Dumbravita ca autoritate locala are rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltari controlate in teritoriu, fiind sustinuta de catre Consiliul Judetean Timis ca autoritate cu rol de coordonare a amenajarii teritoriului la nivel judetean.

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost urmatoarele:

- dezvoltarea parcelarii astfel încât sa se poata corela cu modernizarea zonei si cu eventuale P.U.Z.-uri propuse, viitoare;
- extinderea functiunii adaptate la configuratia terenului si specificul zonei limitrofe;
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei într-o varianta de echipare centralizata.
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- se cere cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei zone dezvoltate armonios.

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare in diferitele faze de elaborare si dezbatare publica.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor efectuate in zona precum si a reglementarilor Masterplan Dumbravița, zona studiata poate suferi o reconversie care sa raspunda actualelor cerinte de dotare si confort ale unui oras european in crestere.

In acest sens si ca urmare a solicitarilor beneficiarului, se propune realizarea unei zone pentru amplasarea de constructii de locuinte individuale, si spatii comerciale la Parterul unor locuinte in corelare cu reglementarile existente in zona, cat si cu alte dezvoltari propuse in vecinatate.

3.2. Prevederi ale PUG Dumbravița

Zona studiata conform **PUG director aprobat prin HCL 27/27.05.2004** este zona de locuire si functiuni complementare, iar conform **PUG in lucru** este zona predominant rezidentiala cu regim redus de inaltime - locuinte unifamiliale si dotari aferente si zona de institutii publice si servicii;

In cadrul prezentei documentatii sunt reglementate utilizarile functionale ale zonei studiate, precum si principalele trasee si profile transversale ale drumurilor care vor deservi zona.

Vecinatatile PUG sunt alcatuite din zone pentru locuinte individuale si comert si servicii, functiuni complementare zonei de locuinte.

Solutia PUG nu contravine acestei situatii existente, din contra, o sustine si o continua prin varianta oferita spre analiza.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament nu există plantatii înalte “valoroase” care să pună problema menținerii acestora.

Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

Spatiul dintre clădiri va fi tratat ca o suprafață unitară și va fi amenajat ca spațiu verde amenajat peisagistic.

Se vor prevedea spații verzi amenajate în cadrul ansamblului și spații verzi de-a lungul cailor de circulație.

Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi nu vor putea fi stramutate, diminuate sau să li se schimbe destinația, indiferent de regimul juridic al acestora, conform art. 71 (1) din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, și modificările ulterioare

3.4. Modernizarea circulației

Amplasamentul studiat, este situat în zona de sud-est a localității Dumbravița, între strada Constructorilor și strada Maresal Ion Averescu.

Terenul studiat în cadrul PUZ este deservit de infrastructură rutieră modernizată, și are acces de pe strada Constructorilor în sud. În nord accesul se face din strada Maresal Ion Averescu. În est și vest nu există accese.

La sud, strada Constructorilor face parte din UAT Timisoara.

Între strada Constructorilor și strada Maresal Ion Averescu, se propune realizarea unei strazi de 9,0 m lățime.

Prin propunerea din PUZ, se va realiza o stradă interioară pe parcelă, pentru acces la clădirile de locuințe, cu dotări/servicii și zonele verzi propuse. O stradă longitudinală pe direcția nord-sud.

Aceasta va avea câte o bandă pe sens, și două sensuri de circulație, asigurându-se un acces dimensionat și pentru mașini mari, de gunoi sau pompieri.

Strada interioară are un prospect de 9,00 m și este prevăzută cu carosabil, cu spații verzi de aliniament, cu un trotuar de 1 m. Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare pluvială existentă în zonă.

Strazile vor fi executate din îmbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbracaminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților și au concluzionat cu următoarele :

- generarea unei zone de locuințe individuale cu un regim de înălțime de P+1E;
- asigurarea accesului în zonă;
- asigurarea în sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării și celelalte utilități pentru loturile de locuințe și dotări propuse.

Suprafața totală a zonei studiate în cadrul PUZ este de 11.323 mp și vor fi propuse următoarele:

- Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii prin crearea unor zone rezidențiale coerente cu un ansamblu de locuințe individuale.

Funcțiunea dominantă a zonei va fi :

rezidentială – locuințe și funcțiuni complementare. Locuințele vor fi de tip individual.

Funcțiuni complementare admise în afara funcțiunii de locuire :

Zona va putea avea : **comert, dotari, prestări servicii**, compatibile cu locuirea.

Utilizare funcțională

• **Utilizările permise:**

- construirea de locuințe individuale cu garaje / anexe aferente.

• **Utilizări permise cu condiții:**

- spații administrative pentru firme sau realizarea de ateliere, puncte alimentare, prestări servicii diverse nepoluante cu maximum 5 angajați, amplasate la parterul clădirilor de locuințe, dar care să nu genereze disconfort față de locuire.

• **Interdicții temporare:**

Necesitatea realizării în zona a unor lucrări de utilitate publică, impune ca parcelele să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare.

• **Utilizări interzise**

- Este interzisă amplasarea unităților industriale.
- Este interzisă orice activitate generatoare de zgomot, noxe și trafic greu.
- Construirea de abatoare, ferme zootehnice, depozite de deseuri.

Bilant teritorial – utilizare funcțională :

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFAȚA mp	%	SUPRAFAȚA mp.	%
Locuințe individuale P+1E+M	---	---	6.000,00 mp.	52,99 %
Locuințe individuale P+1E+M cu dotări la Parter	---	---	600,00 mp	5,30 %
Circulații	---	---	3.862,00 mp.	34,11 %
Spații verzi	---	---	861,00 mp.	7,60 %
Suprafața teren studiat în cadrul PUZ	11.323 mp.	100 %	11.323 mp.	100 %

Indici urbanistici :

FUNCȚIUNE	POT maxim	CUT maxim	Înălțime	Înălțime max cornisa	Înălțime max coama
Zona locuințe individuale,	35 %	0,70	P+1E	6,50m	10,00m
Zona locuințe individuale, cu dotări complementare la parter	35 %	0,95	P+1E+M	8,00m	11,00m

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În prezent, pe str.Maresal Ion Averescu si str.Constructorilor exista retele publice de alimentare cu apa si retele de canalizare a apelor uzate menajere.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa pentru zona studiata se va face de la rețeaua de alimentare cu apa a loc. Dumbravița, existenta pe strazile Maresal Ion Averescu si Constructorilor, Ø90 mm.

Aceasta sursa va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apa si stingerea eventualelor incendii prin hidrantii stradali propusi.

Alimentarea cu apa a cladirilor propuse se va face de la rețeaua existenta, prin extinderea rețelei de apă pe strada propusa in zona studiata PE-HD, L = 400 m, prevazuta cu hidranti de incendiu exteriori.

La fiecare parcelă se propune cate un branșament de apa si camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat.

Debitele de apa menajera necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 9,58\ mc/zi = 0,111\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 12,45\ mc/zi = 0,144\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 0,78\ mc/h = 0,216\ l/s$$

Canalizarea menajera

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va descărca la sistemul centralizat de canalizare al loc. Dumbravița, prin conducta cu D=250 mm, strada Maresal Ion Averescu si conducta de pe strada Constructorilor cu D=315 mm.

Sistemul de canalizare stabilit pentru zona studiata va fi de tip separativ, preluand doar apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare ale cladirilor propuse.

Se propune extinderea rețelei existente de canalizare menajera pe strada propusa din zona studiata cu conducte care se vor realiza din PVC, L=380 m si se vor echipa cu camine de vizitare la maxim 60m, intersectii si la schimbare de directie.

La fiecare parcelă se propune un racord de canalizare menajera si camin de racord.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 9,58\ mc/zi = 0,111\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 12,45\ mc/zi = 0,144\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 0,78\ mc/h = 0,216\ l/s$$

Canalizarea pluviala

Apele de ploaie de pe drumuri si parcuri vor fi colectate de o rețea de canalizare pluviala realizata din tuburi din PVC-KG, L=400m, trecute prin separator de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie propus spre amplasare in zona verde.

Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi transportata prin pompare (pe o distanta de cca 910 m), pana la paraul Behela aflat la nord-estul zonei studiate, in care se va descarca controlat printr-o *gura de descarcare*, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata. Vana de inchidere va fi amplasata inafara zonei de protectie a canalului de desecare la minim 2m de acesta.

Apele pluviale de pe fiecare parcela propusa vor fi colectate in bazine de retentie individuale amplasate in interiorul parcelelor, dimensionate corespunzator la urmatoarele faze de proiectare. Apele pluviale din interiorul parcelelor se vor descarca ulterior, dupa momentul ploii, in rețeaua de canalizare pluviala stradala propusa.

Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra liber sistematizat in teren, fiind considerate conventional curate.

Debitul de ape pluviale este:

$$Q_{PL} = 41,55\ l/s$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi

$V_{\text{anual}} \sim 4.239 \text{ mc/an}$

Volumul bazinului de retentie:

$V = 30 \text{ mc} (\sim 20 \text{ mp})$

Alimentare cu energie electrica - Situatiia propusa

Alimentarea de baza cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin solicitarea racordarii locului nou de consum la retelele electrice de interes public pentru transportul si distributia energiei electrice, in conformitate cu HG90\2008 - Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la retelele electrice de interes public. Beneficiarul are obligatia de a obtine toate avizele din partea distribuitorului local de energie electrica.

Datele energetice stabilite in baza normativului I7\2011, capitolul 3, sunt urmatoarele:

- Putere instalata unitara - 352kW;
- K_u (coeficient de utilizare) – 0.6;
- Putere ceruta unitara –211.2 kW;
- K_s (coeficient de simultaneitate) = 0.6
- Putere simultan absorbita – 126.72 kW;

Conform Avizului de amplasament emis de E-DISTRIBUTIE BANAT SA numarul 13664131 din 31.03.2023 alimentarea cu energie electrica se va realiza prin extinderea retelei de distributie din zona.

Se va realiza reseaua LES 0.4kV pana la fiecare FDCP propus. Lucrarile se vor realiza in baza avizelor tehnice de racordare, in grija distribuitorului local de energie electrica.

Solutia finala de alimentare cu energie electrica va fi stabilita de catre distribuitorul local de energie electrica.

Rețele de telecomunicatii

Pentru bransamentele rețelilor de telecomunicatii se vor propune extinderi ale rețelilor de fibra optica existente pe strada care face obiectul prezentului proiect. Rețelele de fibra optica se vor proteja in tuburi gofrate, montate ingropat la cota de -0.8m fata de cota finita a terenului sistematizat. Extinderea rețelilor se va face de catre providerii de servicii.

Instalatii luminotehnice

Iluminatul stradal este existent si este format din corpuri de iluminat montate pe stalpi cu o inaltime utila de 8m, montati in fundatii prefabricate de beton.

In partea de Nord si Sud a parcelei se va prevedea un sistem de iluminat stradal format din corpuri de iluminat montate pe stalpi metalici cu o inaltime utila de 8m, de otel zincat la cald, montati in fundatii prefabricate de beton, de dimensiune 1000x1000x1000mm, respectand in totalitate indicatiile producatorului. Stalpii de iluminat se vor lega la centura principala de legare la pamant prin conductor rotund de otel zincat, $D=10\text{mm}$.

Corpurile de iluminat propuse vor fi echipate cu surse LED, indice de redare al culorilor minim 70, temperatura de culoare 4000K, intensitate 15,000lm. Reteaua luminotehnica se va realiza printr-un nou punct de aprindere.

Alimentare cu caldura - Situatiia propusa

Sistemele de incalzire propuse se vor realiza prin centrale proprii individuale.

Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a parcelei studiate se va face printr-un bransament la rețeaua de distribuție a gazelor naturale existentă în zona, pe strada Constructorilor, în imediata vecinătate. Soluția tehnică va fi propusă de distribuitorul de gaze naturale DelGaz.

Gospodărie comunala.

Evacuarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii

3.7. Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Terenul care se parcelază este plat, liber de construcții și neamenajat.

Diminuarea surselor de poluare

În zonă nu se vor amplasa obiective care să determine poluarea zonei (aer, apă, sol, etc.)

Se prevede că zona studiată va fi ocupată succesiv cu funcțiunile propuse, în funcție de dinamica procesului de dezvoltare locală. Solicitățile investitorilor și posibilitățile acestora de finalizare a lucrărilor vor determina declanșarea unor activități etapizate de construcție. Astfel, este previzibil că lucrările de construcții ce decurg vor afecta mediul pe timp limitat.

Lucrările proiectate nu se constituie ca surse de poluare a solului și subsolului. Toate obiectele subterane vor fi hidroizolate.

Prevenirea producerii de riscuri naturale

Riscuri de inundații.

Apă pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi transportată prin pompare până la paraul Behela aflat la nord-estul zonei studiate, în care se va descarca controlat printr-o gura de descărcare, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată.

Apele pluviale de pe fiecare parcelă propusă vor fi colectate în bazine de retenție individuale amplasate în interiorul parcelelor, dimensionate corespunzător la următoarele faze de proiectare. Apele pluviale din interiorul parcelelor se vor descarca ulterior, după momentul ploii, în rețeaua de canalizare pluvială strădală propusă.

Apele de ploaie cazute în zona verde se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate.

Epurarea apelor uzate

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va descărca la sistemul centralizat de canalizare al loc. Dumbravița.

Sistemul de canalizare stabilit pentru zona studiată va fi de tip separativ, preluând doar apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare ale clădirilor propuse.

Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi

Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemele terestre și acvatice constituite în zonă.

Intervențiile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce o dată cu efectuarea lucrărilor de construcții, concretizate prin distrugerea elementelor de vegetație, se vor remedia prin luarea unor măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori.

Se vor poziționa spații verzi de aliniament de-a lungul drumurilor, precum și plantații.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Parcelele de locuințe propuse vor avea minimum 20% zona verde, intrucat P.O.T. maxim este 35%. De asemenea pe marginea drumurilor se amplaseaza spatii verzi cu plantatii de aliniament.

Protejarea bunurilor de patrimoniu

Nu este cazul.

Refacerea peisagistică

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 20% din suprafața terenului ca spații verzi.

Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepția prezentului proiect, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon.

Dupa terminarea lucrarilor de constructii si amenajare, suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelilor edilitare majore

Rețeaua de drumuri existenta se va amplasa pe parcela studiata, pentru a facilita accesul auto și pietonal în zonă și a realiza legăturile cu circulațiile majore, iar drumurile se vor moderniza si se vor lati in conformitate cu prescriptiile din P.U.G..

Protecția calității apelor

Nu se va trimite apa neepurata in canalul de desecare.

Protecția aerului

Din procesul tehnologic de incalzire nu vor rezulta emisii de gaze, vaporii sau alte surse de poluanți în cantități care să pună în pericol calitatea aerului.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Lucrarea în ansamblu s-a conceput în ideea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus.

Pentru aceasta s-au prevăzut materiale și elemente de construcții cu indici de izolare acustică la zgomot aerian, corespunzători, iar utilajele tehnologice alese au un grad ridicat de silențiozitate, asigurând un nivel al zgomotului de sub 60 dB, măsurat la limita parcelelor, conform STAS 10009/88.

Materialele și elementele de construcție prevăzute au indici de izolare la zgomot de impact mare, rezultând zgomote în limitele admisibile.

Protecția împotriva radiațiilor

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații în procesul tehnologic, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

Protecția solului și subsolului

Nu este necesara

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Funcționarea lucrărilor propuse a se executa, asigura protecția ecosistemelor terestre, prin masurile care vor fi luate de protejare a mediului.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de sistematizare a terenului.

Aceste măsuri sunt în concordanță cu prevederile din Legea Mediului 137/95 și a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

La toate lucrările propuse se va respecta H.G.930/2005 " Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică ".

De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Deoarece atât lucrările de alimentare cu apă cât și cele de canalizare sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponeul Ghizela.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI

a) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

Elaborarea PUZ de fata este determinata de intentia de a crea o zona functionala, in acord cu cerintele socio-economice ale zonei, prin crearea de parcele pentru locuinte individuale cu max. 2 apartamente pe parcela, in concordanta cu mediul urban, in conditii ecologice.

Remodelarea zonala propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Acest plan propune realizarea unui spațiu armonios peisagistic, conform cu cerințele de dezvoltare ale mediului urban, în deplin acord cu normele de protecție a mediului.

Amplasamentul este situat într-o zona cu bune premise pedologice, care necesită o regandire a infrastructurii si a funcțiunilor actuale. In această zonă - prin realizarea proiectului propus în acest PUZ - se va rezolva o problemă de infrastructură, de cerințe socio-economice și armonizarea cadrului general de functiuni propuse ale zonei.

b) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

In organizarea amplasamentului s-a ținut seama de prevederile Planului urbanistic general (PUG) pentru aceasta zona. Aplicarea prevederilor Regulamentului de urbanism asigură "corelarea

intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public”.

Prezentul PUZ se integrează în strategia de dezvoltare urbanistică a orasului, oferindu-i funcțiunile concordante cu dezvoltarea urbana.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale:

- ☐ respectarea Ordonanței nr.79/1.09.2001 pt. modificarea si completarea Ordonantei Guv. nr.43/1997 privind regimul drumurilor, modificată, completată și aprobată prin Legea nr. 413/2002
- ☐ asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevazute .

c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuand caracterul de globalitate a problemicii mediului .

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare pentru un cartier de locuire, ce va asigura dezvoltarea zonei urbane studiate. Nu se va aglomera zona cu construcții, P.O.T.-ul fiind stabilit la maximum 35 %. Implementarea planului ar rezolva atât cerințe socio-economice, cât și funcționale, armonizand cerințele cu potențialul zonei.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

☐ **apa**

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002.

☐ **aerul**

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier.

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivelor sunt:

Surse mobile – autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NOx, SO2 , hidrocarburi nearse CmHn, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului precum și în vecinătatea acestuia .

Ordinul 462/1993, abrogat parțial de HG 128/2002 și modificat de Ordinul 592/2002 și de Legea 104/2011, referitor la limitarea preventivă a emisiilor poluante ale autovehiculelor rutiere (art.17), stipulează 15 că “Emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limitează cu caracter preventiv prin condițiile tehnice prevazute la omologarea pentru circulație a autovehiculelor rutiere operațiune ce se efectuează la înmatricularea pentru prima dată în țară a autovehiculelor de producție indigenă sau importate, cât și prin condițiile tehnice prevazute la inspecțiile tehnice ce se efectuează periodic pe toată durata utilizării tuturor autovehiculelor rutiere înmatriculate în țară”.

Având în vedere că principala sursă de poluare a zonei o reprezintă traficul din zona amplasamentului studiat, în vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevazute o serie de măsuri :

- ☐ Realizarea de drumuri interioare se face cu prevederea de plantatii pe aliniament pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonica și eoliana, conform prevederilor Legii 265/2006.

☐ **solul**

Nu sunt înregistrate poluări accidentale ale solului.

Prin realizarea proiectului , activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se impart in doua categorii:

Surse specifice perioadei de executie :

◆ **deseuri depozitate necontrolat**

In perioada de executie a investitiei nu exista surse industriale de impurificare a solului cu poluanti. Acestea pot aparea doar accidental de exemplu prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor de constructie. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului.

In perioada de functionare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

◆ **depozitarea necorespunzatoare a deșeurilor menajere.**

In vederea eliminarii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevazute o serie de masuri :

- Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere
- Lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu plantații de arbori.

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezinta o sursă semnificativă de poluare.

☐ **zgomotul și vibrațiile**

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că traficul, ca sursă de disconfort sonor, nu va afecta populația, proiectul nefiind într-o zonă suprapopulată, ceea ce nu incumbă necesitatea unor planuri de acțiune specifice cauzate de zgomotul din zona studiată prin prezentul proiect.

☐ **radiațiile**

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

e) Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

☐ **Managementul deșeurilor**

In incinta amplasamentului se identifica urmatoarele categorii de deseuri rezultate ca urmare a activitatii desfasurate:

- ◆ Deseuri vegetale
- ◆ Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere,

Deseurile vegetale vor fi valorificate ca ingrasamant biologic pentru culturile proprii.

Deseurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile locuitorilor.

Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deșeuri. Nu exista efecte ireversibile.

Vor fi respectate prevederile Legii 211/2011, HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

☐ **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Deoarece atât lucrările de alimentare cu apă, cât și cele de canalizare sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

Din desfasurarea activitatii propuse nu rezulta consumuri de substante toxice si periculoase.

☐ **Protecția calității apelor**

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 28 februarie 2002 .

☐ **Protecția calității aerului**

Pentru indeplinirea obiectivelor in domeniul protectiei aerului se vor respecta prevederile Legii Nr.104/2011privind calitatea aerului inconjurator.

☐ **Protectia solului**

Din punct de vedere al deseurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta Legea 211/2011, HG 856/2002 și în general legislația în vigoare privind deșeurile, precum și a legislația aplicabilă deșeurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

Caracteristicile efectelor ale zonei posibil a fi afectate cu privire in special la:

a) *probabilitatea, durata , frecventa si reversibilitatea efectelor* - nu este cazul.

b) *natura cumulative a efectelor* – nu este cazul.

c) *natura transfrontaliera a efectelor* – nu este cazul.

d) *riscul pentru sanatatea umana*

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare. Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane, ci sunt așteptate cu interes de populație.

De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

e) *marimea si spatialitatea efectelor* - nu este cazul

f) *valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de :*

☐ Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural,

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se afla nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

☐ Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu se depășesc valorile limita.

☐ Folosirea terenului în mod intensiv

Terenul va fi ocupat în proporție de P.O.T. propus = max. 35 % (40%), respectând reglementările în vigoare în ceea ce privește coeficientul de ocupare a terenului.

g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.*

Nu e cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

♦ LISTA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza de regula pe terenurile domeniului privat al statului sau Primariei, în masura existenței terenurilor disponibile în zonă sau a unor schimburi de teren între primărie și deținătorii de teren persoane fizice, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate în conformitate cu legislația în vigoare.

Alimentarea cu apă se va realiza în sistem centralizat, prin extinderea rețelelor existente în zonă.

Sistem de alimentare cu apă potabilă:

Alimentarea cu apa pentru zona studiata se va face de la rețeaua de alimentare cu apa a loc. Dumbravița, existentă pe strazile Maresal Ion Averescu si Constructorilor.

Aceasta sursa va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apa si stingerea eventualelor incendii prin hidrantii stradali propusi. Alimentarea cu apa a cladirilor propuse se va face de la rețeaua existentă, prin extinderea rețelei de apă pe strada propusa in zona studiata, prevazuta cu hidranti de incendiu exteriori.

La fiecare parcelă se propune cate un branșament de apa si camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat.

Canalizarea menajera

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va descărca la sistemul centralizat de canalizare al loc. Dumbravița, existent pe strazile Maresal Ion Averescu si Constructorilor.

Sistemul de canalizare stabilit pentru zona studiata va fi de tip separativ, preluand doar apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare ale cladirilor propuse.

Se propune extinderea rețelei existente de canalizare menajera pe strada propusa din zona studiata cu conducte care se vor echipa cu camine de vizitare la maxim 60m, intersectii si la schimbare de directie.

La fiecare parcelă se propune un racord de canalizare menajera si camin de racord.

Canalizarea pluviala

Apele de ploaie de pe drumuri si parcuri vor fi colectate de o rețea de canalizare pluviala, trecute prin separator de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie propus spre amplasare in zona verde.

Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi transportata prin pompare, pana la paraul Behela aflat la nord-estul zonei studiate, in care se va descarca controlat printr-o *gura de descarcare*, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata.

Apele pluviale de pe fiecare parcela propusa vor fi colectate in bazine de retentie individuale amplasate in interiorul parcelelor, dimensionate corespunzator la urmatoarele faze de proiectare. Apele pluviale din interiorul parcelelor se vor descarca ulterior, dupa momentul ploii, in rețeaua de canalizare pluviala stradala propusa.

Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra liber sistematizat in teren, fiind considerate conventional curate.

Extinderea rețelei electrice de distribuție

construirea unor posturi prefabricate de transformare,

rețele de joasă tensiune montate subteran și firide de distribuție ce vor alimenta clădirile.

rețele electrice de distribuție de joasă tensiune (LES 0,4 k V) cu iluminatul public. de tip stradal, cu corpuri de iluminat montate pe stâlpi metalici.

Construirea de străzi noi interioare de deservire a zonei.

Plantații de protecție in zona străzilor noi interioare de deservire

3. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

➤ Încadrarea în Planul de Amenajare a Teritoriului comunei Dumbravița și în Planul Urbanistic General .

➤ Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă. Planului Urbanistic Zonal constituie totodată studiul pe baza căruia se fundamentează introducerea în intravilanul comunei a amplasamentului studiat.

Toate terenurile ce urmează a fi introduse în intravilanul extins prin prezentul P.U.Z., având categoria de folosință agricolă, sunt supuse **INTERDICȚIEI TEMPORARE DE CONSTRUIRE**, ridicarea interdicției făcându-se numai cu respectarea articolelor din Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată, cu plata taxei legale de scoatere din circuitul agricol.

Toate intervențiile în zonă se vor face numai pe baza P.U.Z.-ului aprobat, încadrându-se în prevederile acestuia.

Extinderea de noi rețele publice edilitare se va realiza de către autoritățile locale sau de beneficiar, în totalitate sau parțial prin cooperare, funcție de amploarea acestora.

Lucrările de racordare și branșare, la rețelele edilitare publice din zona, se suportă în întregime de promotorul lucrărilor, sau de asociația de proprietari, care urmează să se ocupe de realizarea lucrărilor comune de viabilizare a teritoriului.

Funcționarea optimă a zonei, amplasată pe un teren aparținând în cea mai mare parte deținătorilor privați, nu poate avea loc decât în prezența obligatorie a echipărilor de infrastructură. Este îndeobște cunoscut faptul că existența prealabilă a infrastructurii atrage după sine dezvoltarea organizată a investițiilor, iar un teren lipsit de echipare (drumuri și rețele de tehnică edilitară) permite doar dezvoltări întâmplătoare și haotice.

Așa cum, însă, practica o demonstrează, este previzibil că presiunea sectorului privat va determina o răsturnare a ordinii de intervenție, lucru care se va solda cu apariția în zonă a unor obiective izolate, care vor funcționa în prima etapă prin aplicarea de soluții provizorii de echipare edilitară (foraje, fose septice).

Se apreciază că factorii de decizie din sectorul public trebuie să vină în întâmpinarea acestui fenomen, prin elaborarea unei strategii prin care să se stabilească modalitatea de realizare a proiectelor de infrastructură:

- stabilirea listei de proiecte necesare,
- etapizarea intervențiilor,
- identificarea de fonduri,
- implicarea tuturor factorilor interesați, etc.

Administrația publică locală, în calitatea sa de dublu arbitru între interesele generale ale comunității locale și interesele individuale particulare, va trebui să găsească modalități simple și raționale pentru gestionarea localităților și a terenului aferent, având în vedere efectele pe termen lung a deciziilor adoptate în politica de amenajare a teritoriului.

Întocmit
arh. Savu BUGAR



6. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

6.1. DISPOZITII GENERALE

6.1.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (RLU) al PUZ este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.

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

Modificarile Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism (RGU) aprobat cu H.G.R. 525/1996 republicata si urmeaza filiera de avizare aprobata, urmata de documentatia initiala.

6.1.2 BAZA LEGALĂ

La baza elaborării REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al PUZ stau în principal:

Legea nr. 350/2001, privind amenajarea Teritoriului și Urbanismului

H.G. nr. 525/1996, (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM (RGU).

Ordinul 233, Norme de aplicare ale legii 350.

P.U.G. Dumbravita, in lucru.

De asemenea a fost consultat „ Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism,” .(indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT Nr. 21/N/2000, precum și „ Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT Nr.176/N/2000.

S-a tinut seama de R.L.U. al P.U.G.-ului aprobat.

6.1.3 DOMENIUL DE APLICARE

PUZ-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice categorie de teren aflat in limita terenului studiat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, evidentiata in plansa de reglementari. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone functionale.

6.2. REGULI DE BAZA

6.2.1. Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuit, cu clădiri mici, locuințe individuale cu caracter preponderent urban.

6.2.2. Funcțiunile complementare admise ale zonei

Sunt permise următoarele funcțiuni complementare:

- alimentație publică-cafenele, cofetării, patiserii, unități de prestări servicii
- dotări pentru *educație* (învățământ cu caracter privat),
- *sănătate și asistență socială* (dispensare, cabinete medicale private, farmacii, etc.)
- sedii firme, activități și servicii pentru profesii liberale,
- spații verzi amenajate pentru petrecerea timpului liber, parcuri,

Regimul de înălțime al construcțiilor preconizate este P, P+1E+M

6.2.3. Utilizare funcțională

Utilizări permise

Este permisă amplasarea următoarelor:

- locuințe individuale pentru **maxim 1 unitate locativa**;
- locuințe de vacanță cu maxim P+M niveluri;
- conversia locuințelor în alte funcțiuni care nu deranjează zona de locuit;
- instituții publice, comerț, servicii, dotări de cultură, sport în spații închise, sedii de firme;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;
- spații verzi;
- accese auto, spații pentru parcare.

Utilizări permise cu condiții

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale,

- în cazul serviciilor de acces public (de proximitate), se vor respecta și următoarele condiții:
 - i. să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
 - ii. să implice maxim 5 persoane;
 - iii. să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - iv. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - v. pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă; pentru activități de alimentație publică de maxim 25 de locuri, se va obține acordul vecinilor de la limita parcelei, pe toate direcțiile;

Utilizări interzise permanent – Interdicții permanente

- (1) Este interzisă amplasarea unor construcții a căror funcțiuni pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea aerului, apei sau solului, inclusiv a depozitelor de deșeuri.
- (2) Este interzisă amplasarea construcțiilor cu următoarele funcțiuni:
 - locuire colectivă multietajată (cu peste trei niveluri);
 - industrii și servicii poluante (aer, apă, sol, zgomot, etc);
 - comerț și depozitare en-gros;

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Orientarea construcțiilor va fi cea care rezultă din geometria parcelarului existent.
- (2) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc (art.2, anexa la OMS 119/2014).
- (3) Se recomandă evitarea amplasării dormitoarelor spre nord.

Amplasarea față de drumuri publice

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea aliniamentelor existente la drumurile publice dar nu mai mici decât gabaritele minime ale drumurilor publice, prevăzute pentru traversarea parcelei între gardurile sau construcțiile amplasate în aliniament, care sunt de 9 m.
- (2) În zona de siguranță a drumurilor publice este permisă autorizarea, cu avizul organelor de specialitate interesate, următoarele amenajări:
 - semnalizări rutiere;
 - traversări pietonale;
 - spații de parcare.
- (3) În zona de protecție a drumurilor publice este permisă autorizarea, cu avizul organelor de specialitate interesate, următoarele construcții și amenajări:
 - lucrări de echipare tehnico-edilitare;
 - aliniamente plantate;
 - structuri de susținere a iluminatului public;
 - spații de parcare;
 - podețe.

În sensul prezentului regulament, zona de protecție a drumului este considerată, fâșia de teren cuprinsă între aliniament și zona de siguranță, de o parte și de alta a drumului.

Amplasarea față de aliniament

- (1) Construcțiile destinate comerțului, serviciilor și unităților de mică producție nepoluantă, vor putea fi amplasate retras față de aliniament, cu condiția marcării acestuia printr-o împrejmuire sau terasă, conformată corespunzător cu aspectul zonei.
- (2) Retragera minimă față de aliniament (lateralul parcelei, spre drumul de 9 m) pe toate parcelele va fi de 2 m; aliniamentele propuse vor fi fixe, obligatorii, nu variabile.

Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Amplasarea față de limita laterală în general, va respecta prevederile Codului Civil referitor la vederea directă și vederea piezișă.
- (2) Retragera față de limita laterală (partea opusă drumului de 9 m) va fi de minimum 6 m.
- (3) Pe latura scurtă unde sunt lipite parcelele, construcțiile se vor putea lipi și ele, coordonându-se înălțimea pe hotar.
- (4) În partea din spate a parcelelor (partea liberă a parcelelor) se pot amplasa doar construcții anexe, cu respectarea Codului civil referitor la vederea directă sau piezișă, cele mici, parter, cu maxim 3 m înălțime putând fi amplasate chiar pe limita posterioară sau laterală de proprietate.
- (5) Distanțele minime între clădirile aflate pe aceeași parcelă sunt egale cu cel puțin ½ din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai mică de 3m, pentru asigurarea însoririi (conform art. 3, alin. 2 din O.M.S.) și intervenției în caz de incendiu.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente este interzisă.

Întreținerea construcțiilor

- (1) Proprietarii imobilelor sunt obligați sa-și întrețină fațadele și elementele ce participă la atmosfera domeniului public (învelitori, instalații de captare a apei pluviale, împrejurimi, etc.)

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Este obligatoriu accesul auto în interiorul loturilor sau incintelor cu o lățime de minim 3 m;

Accese pietonale

- (1) Amenajările ulterioare vor lua în calcul în toate cazurile posibile includerea de piste de bicicliști în cadrul profilelor stradale.
- (2) Se vor asigura accese directe în interiorul parcelelor.
- (3) Accesele pietonale la spațiile cu destinație publică vor fi astfel conformate, încât să permită circulația persoanelor cu handicap, sau care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Racordarea construcțiilor la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică este obligatorie. Excepție fac cazurile în care beneficiarul dispune de echipări tehnico edilitare proprii ce folosesc surse de energii regenerabile.
- (2) În cazul construcțiilor de locuințe, în situația în care zona nu are asigurată rețelele mai sus menționate, autorizarea este permisă numai dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, atunci când acestea se vor realiza.
- (3) În situația inexistenței rețelelor publice, echiparea se poate face temporar în sistem individual, cu condiția ca soluțiile să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.
- (4) Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, conform Planului de Acțiune.
- (5) Lucrările de branșare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran. Este interzisă realizarea de racorduri noi pe fațade, împrejurimi, etc.

Sisteme individuale de echipare edilitară

- (1) Fântâna trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10 m, amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri de animale, cotețe etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 4 m. În jurul fântânii trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat. (alin.2, art.27, anexa la OMS 119/2014).
- (2) Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane ș.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă (art.30, anexa la OMS 119/2014).
- (3) Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință; instalațiile se întrețin în bună stare de funcționare; vidanjul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate conform art.34, anexa la

OMS 119/2014.

- (4) Pot constitui sisteme proprii tehnico-edilitare: pompele de căldură, panourile solare și cele fotovoltaice, sisteme eoliene de mici dimensiuni, domestice (cu condiția protecției la zgomot) și altele asemenea din cadrul tehnologiilor noi.

Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderea de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către deținătorii acestora.
- (2) În condițiile contractuale încheiate cu deținătorii de rețele, beneficiarii sau investitorii pot realiza lucrările menționate la alin.1, în cote părți sau integral.
- (3) Toate rețelele vor fi poziționate subteran, Si vor fi amplasate pe domeniul public.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, canalizare și drumuri publice, sunt proprietatea comunei Dumbravița.
- (2) Rețelele de energie electrică, telefonie și distribuție a gazului metan sunt proprietatea regiilor de specialitate.
- (3) Indiferent de forma de finanțare a lucrărilor prevăzute în alin.1 și 2, acestea intră în proprietatea publică a deținătorilor de rețele, dacă legea nu dispune altfel.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Parcelarea

- (1) parcelările vor respecta următoarele condiții cu caracter minimal:
 - adâncimea mai mare sau egală cu lățimea. Adâncimea parcelei nu va fi mai mică de 25 m;
 - suprafața parcelei de minim **600 mp**;
- (2) Nu se admit alipiri ulterioare de parcele care să formeze suprafețe mai mari de 1500 mp, și acestea trebuie să respecte coeficienții urbanistici prevăzuți ai zonei; pentru parcele mai mari de 1500 mp, se va reduce P.O.T. pentru locuințe la 20 %.
- (3) Nu se admit parcelări sau dezmembrări în care profilele stradale continue să fie mai mici de 9 m lățime.

Înălțimea construcțiilor

- (1) Înălțimea construcțiilor va respecta regimul de înălțime mediu al zonei.
- (2) Înălțimea construcțiilor de locuințe va fi cuprinsă între **P+M si P+1E** cu înaltimea de **4,5 - 7,5 m** la cornise.
- (3) Înălțimea construcțiilor de functiuni complementare va fi cuprinsă între **P+M si P+1E+M** cu înaltimea de **5,0 - 8,0 m** la cornise.

Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Dispoziții generale:
 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază caracterul general al zonei și valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.
 - 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 cu 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 al 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 minim 3 m față de coama superioară sau limitele laterale ale acoperișului, sau în podurile nemansardabile.
- În zonele cu PUZ aprobat, aspectul exterior al construcțiilor va respecta întocmai prevederile referitoare la aspectul exterior prevăzute în acestea.
- (2) Prescripții referitoare la Firme, reclame, elemente de signalistică:
 - Nu se admite montarea pe fațadele vechi a firmelor și reclamelor pe acoperișuri.
 - Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură (cornișe, balustrade, frontoane, etc) cu elemente de signalistică, reclame, firme.
- (3) Prescripții referitoare la acoperișuri:
 - La stabilirea pantelor ed acoperiș se va urmări ca aceasta să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei;
 - La acoperișurile fără rupere de pantă, se acceptă pantă de maxim 40-45°.
 - Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garejelor vor fi realizate din același material ca și construcția principală, utilizând aceeași tehnologie de acoperiș;

Întreținerea construcțiilor

- (1) Proprietarii construcțiilor sunt obligați să-și întrețină periodic, sau ori de câte ori este nevoie, fațadele construcțiilor și restul elementelor ce participă la spațiul public (acoperiș, elevații, copertine, etc) și să le aducă la standardele actuale în ceea ce privește conformarea structurală și tehnico-edilitară și la standardele urbane în ceea ce privește aspectul exterior.

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

Parcaje

- (1) Autorizarea construcțiilor se va face numai dacă se asigură necesarul de parcaje, conform destinației construcției, în interiorul parcelei. Necesarul de locuri de parcare se va determina conform anexei nr.5 la RGU, preluată la prezentul regulament.
- (2) Zone de staționare a vehiculelor sunt permise doar în cazul stațiilor pentru transportul în comun.

Spații verzi și plantate

- (1) În toate subzonele care formează zona de locuințe, spațiile aflate în zona de protecție a drumurilor publice neocupate cu lucrări edilitare vor fi amenajate ca spații verzi.
- (2) La autorizarea construcțiilor cu altă destinație decât cea de locuințe se va avea în vedere asigurarea următoarelor norme de alocare a unor suprafețe cu destinație de spațiu verde și plantat:
 - pentru construcții comerciale: 30% din suprafața totală a terenului;
- (3) Se recomandă ca în fiecare parcelă de locuit, spațiul dintre aliniament și fațadă, dacă există, să fie amenajat peisager, ca zonă verde.

Spații libere

- (1) Spații libere private vor fi amenajate urban sau peisager.

Împrejurimi

- (1) Împrejurimile care vor fi autorizate vor ține seama de încadrarea în aspectul general și particular din următoarele puncte de vedere:
 - configurația;
 - elementele funcționale;
 - elementele formale.
- (2) Împrejurimile aflate pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor, cu excepția zonei curților, pot fi transparente și vor avea înălțimea de 2 m.

Indicatori urbanistici maximali

Procentul de ocupare al terenului

Autorizarea executării construcțiilor în zona de locuințe se va face cu respectarea obligatorie a valorii maxime a procentului de ocupare a terenului pentru fiecare subzonă funcțională în parte. Valorile maxime ale procentului de ocupare a terenului pe subzone sunt următoarele: **POT max 35 %** la locuințe si **max 35%** la dotări comerț servicii.

Coeficientul de utilizare al terenului

Autorizarea executării construcțiilor în zona LM se va face cu respectarea obligatorie a valorii maxime a coeficientului de utilizare a terenului pentru fiecare subzonă funcțională în parte. Valorile maxime ale procentului de ocupare a terenului pe subzone este următoarea: **CUT max 0,70** la locuințe si **max 0,95** la dotări comerț servicii.

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

L – ZONA REZIDENTIALA

Capitolul 1 – GENERALITATI

Art. 1 Zone si subzone functionale

- L – zona rezidentiala cu locuințe - individuale/ cuplate cu maxim doua unitati locative: regim de inaltime max. **P + 1E**.

Art. 2 Functiunea dominanta

- este cea rezidentiala, zona fiind compusa din locuințe cu caracter urban si semi-rural, cu regim de inaltime max. **P + 1E**.

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 3 Utilizari permise

- locuințe individuale sau locuințe pentru **maxim 1 unitate locativa**;
- locuințe de sfarsit de saptamana cu maxim P+1E niveluri;
- conversia locuințelor în alte funcțiuni care nu deranjează zona de locuit;
- functiuni complementare: comerț de mica amploare la parter, servicii (firma turism), sedii de firme;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;
- spații verzi;
- accese auto, spații pentru parcare.

Art. 4 Utilizari permise cu conditii

Se admit servicii profesionale, cu următoarele condiții:

- să nu genereze transport greu;
- să asigure în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni, conform normelor;
- să fie activități nepoluante in toate sensurile, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri, ș.a.
- în cazul serviciilor de acces public (de proximitate), se vor respecta și următoarele condiții:
 - i. să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;

- ii. să implice maxim 5 persoane;
- iii. să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- iv. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- v. pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă; pentru activități de alimentație publică, se va obține acordul vecinilor, pe toate direcțiile;

Art. 5 Interdicții definitive de construire

- Este interzisă amplasarea unor construcții a căror funcțiuni pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea aerului, apei sau solului, inclusiv a depozitelor de deșeuri.
 - Este interzisă amplasarea construcțiilor cu următoarele funcțiuni:
 - locuire colectivă multietajată (cu peste trei niveluri);
 - industrii și servicii poluante (aer, apă, sol, zgomot, etc);
 - comerț și depozitare en-gros;
- Oricare altele decât cele premise.

Regimul de înălțime al construcțiilor preconizate este de max. **P+1E**.

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

• REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 6 Orientarea fata de punctele cardinale

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

Se va asigura insorirea tuturor constructiilor de pe teren.

Se va evita pe cit posibil orientarea Nord a dormitoarelor la locuinte, a spatiilor administrative, de birouri in cazul functiunilor complementare celei de locuit.

Art. 7 Amplasarea fata de drumurile publice

Constructiile se vor amplasa astfel incit sa respecte zona drumului. Zona drumului este formata din : carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament si trotuare, avind latimea de 9,00.

Constructiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere fixa de 5,0 m fata de aliniament pentru toate loturile .

Art. 8 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

Nu este cazul.

Art. 9 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art. 10 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 11 Retrageri fata de fisia de protectie a frontierei

Nu este cazul.

Art. 12 Retrageri fata de aliniament

Cladirile vor fi retrase de la limita aliniamentului respectand coerenta si caracterul fronturilor stradale.

- constructiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere fixa de 5,0 m fata de aliniament pentru toate loturile .

Art. 13 Amplasarea in interiorul parcelei

Pe suprafata parcelei se poat amplasa o singura constructie principala si anexe.

Amplasarea constructiilor fata de limitele din spate ale parcelelei :

De principiu constructiile se vor amplasa cu o retragere de min. 10,00 m fata de spatele parcelelor.

Doar constructiile anexe parter cu inaltimea de pana la 3,00m se pot amplasa pana la limita din spate a proprietatii, celelalte cu inaltime care depaseste 3,00m se vor amplasa retrase la min. jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii respective.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei :

Constructiile principale se vor amplasa fata de limitele laterale ale loturilor in conformitate cu prevederile Codului Civil.

- constructiile retrase in raport cu limitele lateralele se vor dispune la minim 3m respectiv H/2 (jumătate din înălțimea la cornisa a cladirii respective) la constructiile ce depasesc la cornisa înălțimea de 6,00m.
- constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, in conditiile respectarii prevederilor codului civil.
- nu se admit calcane spre vecini decat pentru garaje sau cladiri cuplate, proiectarea trebuind corelata.
- autorizarea executarii constructiilor de locuinte este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**Art. 14 Accese carosabile**

Pentru toate categoriile de constructii este obligatorie asigurarea accesului la retea de circulatie si transport.

Art. 15 Accese pietonale

Accesele pietonale trebuie prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel. Profilul strazilor trebuie sa prevada realizarea de trotuare de o parte a partii carosabile.

- **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA**

Art. 16 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.

Bransarea constructiilor la retea de ape uzate, in zonele in care aceasta exista este obligatorie.

Firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

Art. 17 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc.) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.

Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.

Evacuarea apelor pluviale – de pe acoperis, de pe platforme se face prin rigolele rețelei rutiere in canale de desecare.

Art. 18 Proprietatea publica asupra rețelelor tehnico – edilitare

Retelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a comunei.

Drumurie vor intra in domeniul public al comunei Dumbravita.

Retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finantare a executarii rețelelor de utilitati tehnico-edilitare, acestea intra in proprietatea publica.

• REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

Art. 19 Parcelarea

(1) parcelările vor respecta următoarele condiții cu caracter minimal:

- front stradal de minim 14 m pentru clădirile izolate; --- adâncimea mai mare sau egală cu lățimea. Adâncimea parcelei nu va fi mai mică de 25 m;
- suprafața parcelei de minim 600 mp.

(2) În subzonele menționate la aliniatul precedent, nu se pot autoriza dezmembrări ale parcelelor existente.

Nu se admit alipiri de parcele care să formeze suprafețe mai mari de 1500 mp, și care să respecte coeficienții urbanistici prevăzuți ai zonei; pentru parcele mai mari de 1500 mp, se va reduce P.O.T. pentru locuințe la 20 %.

Art. 20 Inaltimea constructiilor

Pentru constructia de locuinte regimul maxim de inaltime admis este **P+1E** cu inaltimea maxima la cornisa de **6,50m**.

Art. 21 Aspectul exterior al constructiilor

Constructiile trebuie sa se apropie prin volumetrie si proportie intre ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Este interzisa executarea de locuinte din materiale nedurabile.

Lucrarile tehnice (rețele, conducte, bransamente) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejurimilor.

Instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatade. Ele pot fi montate pe acoperisuri numai pe versantul interior al acestuia sau in podurile nemansardabile.

Fatadele laterale si posterioare trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectura cu elemente de signalistica, reclame, firme.

Art. 22 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru parcelele cu destinatia de locuinta este de **35%**.

Art. 23 Coeficientul de utilizare a terenului.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru parcelele cu destinatia de locuinta este de **0,70**.

• REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

Art. 24 Parcaje

La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafete necesare parcarii si gararii, caracteristice fiecarei functiuni.

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

Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarului sau a pietei publice, creand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

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

Art. 25 Spatii verzi

Se vor mentine spatiile verzi de aliniament acolo unde acestea exista.

Se vor realiza spatii verzi de aliniament de-a lungul straziilor propuse. Se va planta cel puțin un arbore la fiecare 150 m suprafață de parcelă construibilă destinată locuirii. Spațiul verde va fi de minimum 30 % din suprafața parcelei.

Art. 26 Împrejmuiri

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejurimi transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă.

Înălțimea acestor împrejurimi va fi de maximum 2.00m, cu sau fara soclu plin și vor putea fi dublate de un gard viu. Înălțimea maxima admisa a soclului este de 0.80m.

De la casă și până în spatele lotului, se pot realiza împrejurimi opace (zidărie, etc), cu o înălțime maximă de 2,00m.

D ZONA DE DOTARI, COMERT SI SERVICII

• Capitolul 1 – GENERALITATI

Art. 1 Zone si subzone functionale

- Zona destinata functiunilor compatibile cu locuirea : comert, dotari, institutii publice si servicii, pentru parcela 1.

Art. 2 Functiunea dominanta

- constructii de spatii comerciale, unitati de cazare private, compusa din dotari cu caracter urban si semi-rural, cu regim de inaltime **max. P+1E+M**.

• Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 3 Utilizari permise

- dotari de comert,
- servicii, alimentatie publica (cu maxim 20 de oaspeti),
- birouri,
- cabinete medicale,
- spatii destinate profesiilor liberale,
- spatii de cazare maxim 5 camere,
- dotari sociale sau culturale,
- institutii publice.
- garaje, parcaje si spalatorie auto proprie (pentru sediu de firma cu masini proprii), cu acordul tuturor vecinilor implicati
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;
- spații verzi;
- accese auto, spații pentru parcare.

Art. 4 Utilizari permise cu conditii

Se admit spatii comerciale si servicii profesionale, cu următoarele condiții:

- să nu genereze transport greu;
- să asigure în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni, conform normelor;
- să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără utilizarea incintei pentru depozitare deșeuri, ș.a.
- în cazul serviciilor de acces public (de proximitate), se vor respecta și următoarele condiții:
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
 - să implice maxim 5 persoane;
 - să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

Art. 5 Interdictii temporare de construire

Serviciile și dotările publice se amplasează în urma elaborării și aprobării unui PUD.

Interdicțiile temporare de construire își pierd valabilitatea în momentul încetării cauzelor care le-au instituit.

Art. 6 Interdictii definitive de construire

- Este interzisă amplasarea unor construcții a căror funcțiuni pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea aerului, apei sau solului, inclusiv a depozitelor de deșeuri.
- este interzisă amplasarea construcțiilor cu următoarele funcțiuni:
- locuire colectivă multietajată (cu peste patru niveluri);
- industrii și servicii poluante (aer, apă, sol, zgomot, etc);
- comerț și depozitare en-gros;
- Oricare altele decat cele premise.

Regimul de înălțime al construcțiilor preconizate este de **max. P+1E+M.**

Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

•REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 7 Orientarea fata de punctele cardinale

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

Se va asigura insoirea tuturor constructiilor de pe teren.

Se va evita pe cit posibil orientarea Nord a dormitoarelor la cazari.

Art. 8 Amplasarea fata de drumurile publice

Constructiile se vor amplasa astfel incit sa respecte zona drumului. Zona drumului este formata din : carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament si trotuare, avind latimi de 9,0 m.

Constructiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere fixa de 5,0 m fata de aliniament pentru toate loturile.

Art. 9 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

Nu este cazul.

Art. 10 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 12 Retrageri fata de fisia de protectie a frontierei

Nu este cazul.

Art. 13 Retrageri fata de aliniament

Cladirile vor fi retrase de la limita aliniamentului respectand coerenta si caracterul fronturilor stradale.

- constructiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere fixa de 5,0 m fata de aliniament pentru toate loturile.

Amplasarea constructiilor fata de limitele din spate ale parcelele :

De principiu constructiile se vor amplasa cu o retragere de min. 10,00 m fata de spatele parcelelor.

Doar constructiile anexe parter cu inaltimea de pana la 3,00 m se pot amplasa pana la limita din spate a proprietatii, celelalte, cu inaltime care depaseste 3,00 m se vor amplasa retrase la min. jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii respective.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei :

Constructiile principale se vor amplasa fata de limitele laterale ale loturilor in conformitate cu prevederile Codului Civil.

·constructiile retrase in raport cu limitele laterale se vor dispune cel putin pe o parte la minim 3 m respectiv H/2 (jumătate din inaltimea la cornisa a cladirii respective) la constructiile ce depasesc la cornisa inaltimea de 6,00 m, pe latura cealalta constructia se va putea amplasa la 2,0 m conform codului civil, sau pe limita, dar numai cu acordul notarial al vecinului implicat.

·constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, in conditiile respectarii prevederilor codului civil.

·nu se admit calcane spre vecini decat pentru garaje sau cladiri cuplate, proiectarea trebuind corelata.

·autorizarea executarii constructiilor de locuinte este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

Amplasarea a doua constructii principale pe teren :

Este interzisa amplasarea unei o a doua cladiri principale pe parcela.

Pentru toate constructiile sunt valabile regulile de amplasare fata de limitele parcelei.

•REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 15 Accese carosabile

Pentru toate categoriile de constructii este obligatorie asigurarea accesului la rețeaua de circulație și transport.

În funcție de mărimea parcelei și funcțiunea propusă se vor admite accese din strada cu lățimi mai mari, pentru trecerea a două autovehicule.

Art. 16 Accese pietonale

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

•REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

Art. 17 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă.

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

Firidele de bransament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

Art. 18 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

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

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

Evacuarea apelor pluviale – de pe acoperiș, de pe platforme se face prin rigolele rețelei rutiere în canale de desecare, sau prin alte metode de evacuare (ex. rețea pluvială separată)

Art. 19 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

Retelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și vor trece în proprietatea UAT Dumbravița.

Drumurile vor intra în domeniul public al comunei Dumbravița.

Retelele 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 intra în proprietatea publică.

•REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 20 Parcelarea

Parcelarea a respectat următoarele condiții cu caracter minimal :

- front stradal de minim 14 m pentru clădirile izolate;
- adâncimea mai mare sau egală cu lățimea. Adâncimea parcelei nu va fi mai mică de 25 m;
- suprafața parcelei de minim 600 mp.

În această subzonă se pot autoriza dezmembrări ale parcelelor existente, și dezmembrări ale unor suprafețe de mici dimensiuni, cu respectarea alin (1) de mai sus, pentru amplasarea de echipamente tehnico-edilitare (transformatoare electrice, stații de pompare, separatoare de hidrocarburi, etc)

Art. 21 Înălțimea construcțiilor

Pentru construcția de dotări, regimul maxim de înălțime admis este P+1E+M cu înălțimea maximă la cornișă de 8,00m.

Art. 22 Aspectul exterior al constructiilor

Constructiile trebuie sa se apropie prin volumetrie si proportie intre ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Este interzisa executarea de constructii din materiale nedurabile.

Lucrarile tehnice (retele, conducte, bransamente) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejurimilor.

Instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatade. Ele pot fi montate pe acoperisuri numai pe versantul interior al acestuia sau in podurile nemansardabile.

Fatadele laterale si posterioare trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

Art. 23 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru parcelele cu destinatia de dotari este de **35%.**

Art.24 Coeficientul de utilizare a terenului.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru parcelele cu destinatia de dotari este de **0,95.**

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**Art. 25 Parcaje**

La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafete necesare parcarii si gararii, caracteristice fiecarei functiuni.

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

Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarului sau a pietei publice, creand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

Constructiile de garaje vor fi realizate din aceleasi materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit.

Art. 26 Spatii verzi

Se vor realiza spatii verzi de aliniament de-a lungul straziilor propuse. Se va planta cel puțin un arbore la fiecare 150 m suprafață de parcelă construibilă. Spațiul verde va fi de minimum 30% din suprafața parcelei.

Art. 27 Imprejmuiri

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejurimi transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejurimi va fi de maximum 2.00m, cu sau fara soclu plin și vor putea fi dublate de un gard viu. Inaltimea maxima admisa a soclului este de 0.80m.

De la constructie și până în spatele lotului, se pot realiza împrejurimi opace (zidărie, etc), cu o înălțime maximă de 2,00m.

SP – ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE**Capitolul 1 – GENERALITATI****Art.1 Caracterul zonei**

Zona are un caracter peisager și de agrement pronunțat.

Art.2 Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei este de spațiu verde și eventual activități de sport și agrement.

Art.3 Funcțiunile complementare admise ale zonei

Funcțiunile complementare sunt construcțiile destinate sportului, agrementului și recreerii precum și cele indispensabile exploatării zonei (ex: birou administrație, vestiare, depozite unelte, etc).

Capitolul 2 - PRESCRIPTII GENERALE

Art.4 Clasificarea spațiilor verzi

- spații verzi publice cu acces nelimitat:

- parcuri, grădini, scuaruri.
- fâșiile plantate din cadrul profilelor stradale, generoase.
- zonele verzi aferente dotărilor publice – creșe, grădinițe, școli, unități sanitare, unități de protecție socială, instituții, edificii de cult,

Art.5 Administrarea și întreținerea spațiilor verzi

-Administrarea spațiilor verzi proprietate publică este exercitată de autoritățile administrației publice locale și de alte organe împuternicite în acest scop.

-Administrarea spațiilor verzi de pe terenurile proprietate privată este exercitată de către proprietarii acestora, cu respectarea prevederilor actelor normative.

Art.6 Amplasarea zonelor destinate odihnei și recreerii

-Zonelor necesare odihnei și recreerii se amplasează în locuri care prezintă cele mai avantajoase elemente naturale, cum sunt: păduri, suprafețe de apă, relief variat și altele

Art.7 Proiectarea și execuția spațiilor verzi

-Proiectele de amenajare specifică vor fi elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier.

-Lucrările de amenajare se execută cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă (alin.3, art.11, L24/2007).

Art.8 Modificarea spațiilor verzi

-Răspunderea pentru reducerea suprafețelor spațiilor verzi revine autorităților administrației publice locale, precum și tuturor persoanelor fizice și juridice

-Înstrăinarea și atribuirea terenurilor cu spații verzi se efectuează în condițiile prevăzute de lege, cu păstrarea destinației de spațiu verde.

-Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare.

-Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi.

-Prin excepție de la prevederile aliniatului precedent, este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de L33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate

publică, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice locale și instanțelor judecătorești.

-Tot prin excepție, pepinierele care nu sunt proprietate publică, serele și grădinile amenajate ca și grădini zoologice, își pot schimba destinația, cu condiția transformării acestora în alte tipuri de spații verzi.

Utilizare funcțională

Art.9 Utilizări permise

- Este permisă autorizarea lucrărilor specifice de amenajare și întreținere a spațiilor verzi.
- Este permisă amplasarea de spații de joacă pentru copii, în orice subzonă funcțională.
- Este permisă amplasarea panourilor publicitare, înscrise în atmosfera generală, urbană.
- Este permisă autorizarea lucrărilor de echipare tehnico-edilitară.
- Este permisă amplasarea funcțiunilor specifice de parc: bănci, alei, pergole, oblinzi de apă, fântani arteziene, mobilier urban.

Construcțiile neautorizate pe spațiile verzi se demolează și terenul se aduce la starea inițială, cheltuielile totale pentru efectuarea acestor lucrări fiind suportate de proprietarul construcției

Art.10 Utilizări permise cu condiții

- Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a drumurilor publice este permisă numai cu avizul de specialitate al deținătorului de drum.
- Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a canalelor de desecare este permisă cu condiția neafectării secțiunilor de curgere a acestora și numai cu avizul de specialitate al A.N.I.F.
- Se pot amplasa locuri speciale pentru picnic, doar în arealele special amenajate, conform legii.
- Se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare pentru comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.
- Transplantarea arborilor și arbuștilor se face numai cu acordul administrației publice locale și al Agenției pentru protecția mediului Timiș.

Art.11 Utilizări interzise permanent – Interdicții permanente

- (1) Este interzisă amplasarea unor construcții cu funcțiuni de: locuire permanentă, instituții și servicii altele decât mică alimentație publică.
- (2) În zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea:
 - întreprinderilor care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul;
 - unităților zootehnice;
 - unităților de transporturi;
 - stațiilor de epurare a apelor uzate și a depozitelor controlate de deșeuri solide.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.12 Orientarea față de punctele cardinale

- Se recomandă orientarea spațiilor destinate publicului spre sud, iar orientarea depozitelor, bucătăriilor, etc, spre nord.
- Pentru dotările sportive se vor lua măsuri de protecție împotriva însoririi excesive prin copertine, parasolare și plantații de arbori sau arbuști.
- Terenurile de sport vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud cu o abatere de maxim 15°.

Art.13 Amplasarea față de drumuri publice

- (1) În zona de siguranță a drumurilor publice este permisă autorizarea următoarelor lucrări și amenajări:
 - a) semnalizări rutiere;
 - b) trotuare;
 - c) lucrări de traversare a rețelelor edilitare.
- (2) În zone de protecție a drumurilor publice este permisă autorizarea următoarelor:
 - parcaje;
 - spații verzi și aliniamente plantate;
 - panouri publicitare.

Art.14 Amplasarea față de aliniament

Modul de amplasare a clădirilor și amenajărilor față de aliniament se va stabili prin certificatul de urbanism, sau acolo unde este cazul prin PUZ.

Art.15 Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Modul de amplasare a clădirilor și amenajărilor în interiorul parcelelor se va stabili prin certificatul de urbanism, sau acolo unde este cazul prin PUZ sau PUD.
- (2) În toate cazurile de vor respecta următoarele:
 - a) distanțele minime prevăzute în Codul Civil referitoare la vederea directă și piezișă și la picătura streașinii;
 - b) distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă egală cu ½ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**Art.16 Accese carosabile**

Se vor asigura, cu avizul deținătorului de drum, accese carosabile direct din drumul public, conformate pentru a permite intervenția autoutilitarelor în caz de incendiu.

Art.17 Accese pietonale

- Se vor asigura în toate cazurile cu puțință piste de bicicliști în profilele stradale.
- Se vor asigura accese pietonale directe din drumuri publice la toate dotările aflate în subzonele verzi.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap sau care folosesc mijloace specifice de deplasare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**Art.18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare

și energie electrică.

- De la prevederile aliniatului precedent se poate deroga, cu condiția ca beneficiarul sau investitorul să se oblige la prelungirea rețelei existente, dacă aceasta are capacitatea necesară, sau să mărească capacitatea rețelelor existente, sau să construiască noi rețele.
- Lucrările de branșare și racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Art.19 Realizarea de rețele edilitare

Extinderea sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz în condițiile contractelor încheiate cu administratorii de rețele.

Art.20 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Indiferent de forma de finanțare a lucrărilor de la articolul precedent, acestea aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

Art.21 Dotări sanitare minimale obligatorii

- În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure (art.7, anexa la OMS536/1997):
 - o instalații de alimentare cu apă potabilă;
 - o W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea deșeurilor;
 - o colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

Art.22 Parcelarea

- Dezmembrarea unor parcele este permisă numai pe baza unui PUZ.
- Parcelele noi rezultate vor avea în mod obligatoriu accese carosabile și pietonale directe din drumurile publice

Art.23 Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea construcțiilor se va stabili prin certificatul de urbanism sau prin PUZ, acolo unde este cazul.
- Înălțimea maximă admisă este **Parter**.

Art.24 Aspectul exterior al construcțiilor

- Construcțiile sportive vor avea volumetria adaptată funcțiunii.
- La autorizarea construcțiilor se va avea în vedere ca prin aspectul lor, acestea să nu altereze imaginea subzonei. Criteriile de apreciere a aspectului clădirilor sunt:
 - o conformarea clădirilor;
 - o materialele de construcție utilizate la finisaje și învelitori;
 - o culorile ansamblului și detaliilor;
 - o conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

Art.25 Intervenții la construcții

Orice intervenție structurală va fi autorizată numai pe baza avizului Inspectoratului de Stat în Construcții.

Art.26 Întreținerea construcțiilor

Este obligatorie întreținerea construcțiilor și amenajărilor la un standard urban, în special elementele vizibile din spațiile publice, care participă la atmosfera urbană.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI**Art.27 Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură parcaje conform destinației clădirii, dimensionate după normele legale si locale

Art.28 Spații verzi și plantate

Spațiile verzi vor fi amenajate pe baza unor proiecte de specialitate.

Construcțiile și amenajările se vor face cu diminuarea minimă a spațiilor verzi sau plantate.

Art.29 Spații libere

Este obligatorie amenajarea peisageră sau urbană a spațiilor libere publice.

Spațiile libere private vizibile din spațiul public se vor amenaja peisager sau mineral.

Art.30 Împrejmui

Se recomandă realizarea de împrejmui transparente sau din gard viu.

INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI**Art.31 Procentul de ocupare al terenului**

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă se respectă valoarea maximă a procentului de ocupare a terenului prevăzută pentru fiecare subzonă funcțională.

-Procentul de ocupare a terenului se va stabili prin certificatul de urbanism, sau unde este cazul prin PUZ,

Art.32 Coeficientul de utilizare al terenului

Valoarea maximă a coeficientului de utilizare a terenului se va stabili în fiecare caz, respectând tema și condițiile legislative specifice.

Coeficientul de utilizare a terenului nu va depăși valoarea maximă de **0,1**.

6.3. CONCLUZII

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza ridicărilor topografice prin coordonate, datele fiind puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

Solutia propusa este prevazuta a se realiza etapizat, functie de ritmul popularii zonei, precum si de bugetul comunitatii proprietarilor de teren vizand posibilitatea de finantare a dotarilor cu echipare tehnico-edilitara, caracteristica unei zone de locuit.

Se recomandă corelarea construcției de locuințe cu executarea lucrărilor publice edilitare și de drumuri.

Întocmit
arh. BUGAR Savu

