

Proiect nr. 207/ 2023

FOAIE DE GARDA

- | | | |
|------|--------------------|--|
| I. | DENUMIRE PROIECT: | PLAN URBANISTIC ZONAL –
DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA
CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE |
| II. | BENEFICIAR : | GOLBAN SORINEL GHEORGHE SI
GOLBAN ANCA IULIANA |
| III. | AMPLASAMENT: | Dumbravita, extravilan, CF Nr. 413991, nr
cadastral 413991.jud. Timis |
| IV. | PROIECTANT GENERAL | |
| | • Nume: | MURDUNESCU LUDOVIC-IOSIF BIROU
INDIVIDUAL DE ARHITECTURA |
| | • Adresa: | Strada Remus, nr. 15, Timisoara, jud TIMIS |
| | • Numar proiect: | 207/ 2023 |
| V. | FAZA: | PUZ |

AUGUST 2024

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii : **PLAN URBANISTIC ZONAL – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Beneficiar **GOLBAN SORINEL GHEORGHE SI GOLBAN ANCA IULIANA**

Adresa : **Dumbravita, extravilan, jud. Timia**

Nr. CF **413991/Dumbravita**

Nr. Top **413991**

Proiectant : **Murdunescu Ludovic-Iosif Birou Individual de Arhitectura**
300218 Timisoara, str Remus , nr. 15
Tel/fax +40 256 493 102;

Faza : **PUZ**

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

La solicitarea beneficiarilor Golban Sorinel Gheorghe si Golban Anca Iuliana se intocmeste prezenta documentatie in vederea reglementarii terenului arabil identidicat cu nr. cad. 413991 si introducerea acestuia in intravilan prin realizarea unui PUZ, prin propunerea unei zone destinate locuirii (cu max 1 apartamente) . functiunilor complementare la parter si locuire la etaj (max 2 apartamente), spatiilor verzi, echiparii tehnico-edilitare și circulațiilor cu amenjarile aferente. Terenul, in suprafata de 2.852 mp,este situat in extravilanul comunei DUMBRAVITA, in partea de Vest a localitatii, respectiv in partea de Sud-Vest a drumului de exploatare DE 57 - strada Ferventia.

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere rezolvarea următoarelor categorii de pobleme:

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat;
- Zonificarea funcțională a teritoriului, avînd în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului;
- Asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, avînd în vedere amenajările existente deja în zonele limitrofe, sau în curs de conturare, respectiv aflate în diverse faze, cum ar fi solicitare de certificat de urbanism, realizare PUZ;

- Încadrarea teritoriului studiat în rețeaua majoră de circulație;
- Asigurarea echipării tehnico – edilitare a zonei și anume alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică și telefonizare;
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului;

Pentru întocmirea lucrării au fost culese date și informații din documentațiile referitoare la dezvoltarea localității.

Drept urmare, prin această documentație se au în vedere următoarele obiective:

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- schimbarea destinației terenului din folosința actuală – agricol în extravilan în teren pentru construcții, zone verzi, drum, dotări în intravilan și stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de construibilitate a terenului
- regimul de înălțime
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor circulații/largiri drumuri existente
- racordarea clădirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului prin extinderea rețelelor existente

Prin PUG-ul Comunei Dumbravita aprobat, această zonă nu este reglementată, însă conform PUG în lucru, în curs de avizare, propunerea se încadrează în strategia urbanistică propusă;

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Comunei Dumbravita, Certificatul de Urbanism nr. 915 din 24.11.2022, urmat de Avizul de Oportunitate, prin care s-a solicitat investitorului, elaborarea prezentului PUZ.

1.3. Surse documentare

La elaborarea proiectului s-au respectat prevederile Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, precum și metodologia de aplicare a acesteia privind documentațiile de urbanism.

Pentru întocmirea prezentei lucrări au fost culese date și informații din documentațiile întocmite anterior acestui studiu, elemente referitoare la dezvoltarea zonei în cauză.

Se menționează ca studii anterioare:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicative GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicative GM – 007 -2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/21/N/2000;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 republicat;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Ordinul nr. 233/2016 privind aprobarea Normelor Metodologice a Legii nr. 350/2001;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri privind realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014;
- Hotărârea C.J.Timiș nr. 115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanististici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;

În organizarea zonei studiate în cadrul proiectului s-au avut în vedere atât propunerile de urbanism aprobate anterior, cât și cele din cadrul Planului Urbanistic General (PUG) a comunei Dumbravita aflat în lucru.

Drept urmare, la nivelul terenului ce face obiectivul prezentului PUZ, se prevăd:

- 2 loturi pentru locuințe familiale
- 1 cu funcțiuni complementare la parter și max două apartamente la etaje
- zona verde
- circulații cu amenajările aferente
- zona tehnico-edilitară

Planului Urbanistic Zonal stabilește strategia, proprietățile și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din zona studiată.

2. STADIU ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

În partea estică a terenului sunt case familiale realizate și în execuție conform planurilor urbanistice aprobate.

Amplasarea în această zonă îi conferă teritoriului din care face parte zona studiată perspective reale de dezvoltare, beneficiind de un mare potențial de dezvoltare a zonelor pentru locuire cu funcțiuni complementare (servicii) și implicit a dotărilor necesare.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evoluția localității**
Ca urmare a creșterii investițiilor, terenurile arabile s-au transformat în curți construite, urmând tendința de dezvoltare a zonei.
Potențial de dezvoltare
- Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic se poate aprecia că zona se va dezvolta și extinde și va deveni o zonă dominată de locuințe individuale și colective.

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Folosirea teritoriului, regimul juridic

Arealul din care face parte zona este amplasat în partea de S-V a localității, având o latură adiacentă str Ferventia.

Momentan terenul este lipsit de construcții și este liber de sarcini.

Regimul juridic:

Terenul studiat este domeniu privat fiind format din:

- Cf Nr. 413991/ Dumbravita in suprafata de 2 852 mp, cu numar cad 413991, categoria de folosinta teren arabil extravilan. Beneficiari Golban Sorinel Gheorghe si Golban Anca Iuliana.

SUPRAFATA TOTALA TEREN CONFORM CF. nr 413991_____2 852 mp

Terenul luat în studiu este delimitat de:

- la N-E – teren arabil drum de exploatare DE 57- str Ferventia
- la S-E - PUZ aprobat - locuinte colective, individuale si funct complementare
- la S-V - PUZ in lucru
- la N-V - PUZ in lucru

Asupra amplasamentului s-a emis certificatul de urbanism (CU) nr. 915/ 24.11.2022.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Potențial natural – peisaj

Localitate de câmpie, Dumbravita nu dispune de zone cu valoare deosebită din punct de vedere al peisajului.

Clima

Din punct de vedere climatic, localitatea este situata în cadrul tipului de climat temperat-continental specific Europei Centrale, dar în care se resimt și influențe submediteraneene. Climatul se încadrează sectorului climatic bănațean în care domină circulația vestică, dar în care se resimt și puternice influențe mediteraneene.

Dupa datele statistice meteorologice temperatura medie anuala era de 10-11 grade celsius. Temperatura medie lunara, in Ianuarie era de minus -1,5 grade C., iar cea maxima de 21,4 grade C.

Analiza geotehnica

Pentru acest teritoriu datele prezentate sunt generale constituind baza pentru studiile geotehnice ce se vor efectua pentru fiecare amplasament in parte.

Zona se caracterizeaza prin existenta depozitelor aluvionare cuaternare mai recente, reprezentate prin pamanturi argiloase in care apar intercalatii nisipoase.

Seismic, in conformitate cu Normativul P 100/1992 , zona se incadreaza in zona D, avand $K_s = 0,16$ si $T_c = 1,00$ sec.

Adancimea maxima de inghet este de 0,7 m.

Terenul este plan cu mici diferente de nivel , avand in general stabilitatea asigurata.

Stratificatia terenului prezinta o crusta superficiala argiloasa cu un pronuntat caracter vegetal , extinsa pana la 0,7 – 1,0 m , curmata de un pachet argilo – prafos in cadrul caruia predomina argilele prafoase cu intercalatii haotice de prafuri argiloase sau prafuri nisipoase. Acest strat ajunge pana la peste 10,0 m adancime.

Apa subterana prezinta fluctuatii de nivel sezoniere determinate de urmasorii factori:

- volumul precipitatiilor
- conditiile morfologice nefavorabile scurgerii superficiale catre canalele existente in zona
- permeabilitatea redusa a pachetului argilos

Apa subterana prezinta aciditate sulfatica si carbonica foarte slaba fata de betoane.

- Se recomanda fundarea la o cota cat mai ridicata , in stratul argilo – prafos, mentinand o distanta cat mai mare fata de nivelul apei subterane.

- Este necesara o sistematizare pe verticala a terenului din jurul obiectivelor astfel incat apa din precipitatii sa fie evacuată rapid catre canale.
- Ținând cont de nivelul apelor freatice , subsolul obiectivelor propuse vor trebui realizate sub protecția unor măsuri speciale dacă sunt depozitare, iar dacă sunt subsoluri tehnice nu vor depăși adâncimea de 0,80 m de la nivelul actual al terenului.
- În cazul în care la săpătura pentru fundațiile locale se vor semnală umpluturi sub cota de fundare , acestea vor trebui îndepărtate iar fundațiile coborate până la terenul natural.
- Din punct de vedere seismic, normativul P100-1/ 2006 încadrează amplasamentul studiat în zona “D” cu perioada $T_c = 1,0$ sec și $k = 0,16$.

Pentru o analiză mai exactă a terenului se va cere în cadrul documentației pentru autorizația de construire.

2.4. Circulația

Zona studiată este adiacentă drumului de exploatare DE 57 - strada Ferventia. Accesul pe teren se poate face din acest drum.

2.5. Ocuparea terenurilor

Din suprafața de 2 852 mp a zonei studiate, în prezent 100% din teren este teren arabil extravilan, conform CF.

La ora actuală terenul este liber de orice construcție.

Fondul construit existent în vecinătatea zonei studiate este propus pentru parcele cu locuințe individuale și clădiri cu locuințe colective cu regim redus de înălțime.

Riscul natural în zona studiată nu sunt. În zonă nu sunt surse majore de poluare a mediului.

Funcțiunea în zona studiată

Destinația activităților din zona este de locuințe și funcțiuni complementare.

Principalele disfuncționalități

Se constituie ca disfuncționalități următoarele probleme legate de domeniile:

- O problemă comună a localităților de ses privind mediul ambiant este praful angregat de vânt din zonele agricole înconjurătoare în anumite perioade ale anului. De asemenea o sursă de praf sunt drumurile nemodernizate existente.
- Profilul necorespunzător al drumurilor existente- str Ferventia
- Zona nu este reglementată din punct de vedere urbanistic
- Mediul înconjurător – existența surselor de poluare a aerului și solului (canale ANIF neîntreținute și obturate pe alocuri); lipsa spațiilor verzi amenajate;
- Nu există spații verzi amenajate

2.6. Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă și canalizare:

Comuna Dumbrăvița dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare.

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială.

În prezent nici o localitate nu dispune de sistem de canalizare a apelor meteorice, acestea fiind colectate în rigolele de pe marginea drumului și evacuate apoi în emisarii locale.

Pe DE 57 -str Ferventia-există o rețea de apă potabilă deservită de AQUA Dumbrăvița.

Pe DE 57 există o rețea canalizare deservită de AQUA Dumbrăvița.

Alimentarea cu energie termică:

Nu există sisteme centralizate de alimentare cu energie termică.

Alimentarea cu gaze naturale :

In zona analizata sunt retele de distributie de gaze naturale de presiune redusa, dar localitatea dispune de retea de gaze de medie presiune.

Alimentarea cu energie electrica;

Exista retele de alimentare cu energie electrica la nivelul localitatii. Pe DE 57 există rețea electrică LEA 400 V, în exploatare.

Rețele de telecomunicatii:

Exista retele de telecomunicatii la nivelul comunei.

2.7. Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protectia mediului altele decat cele ce se impun in mod curent conf. legislatiei in vigoare. De asemenea nu se constata in acest moment in zona activitati poluante care sa impuna luarea de masuri speciale.

Relatia cadru natural –cadru construit

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile și amenajarile vor fi percepute in mare masura de la nivelul pietonului, sens in care toate rezolvarile specifice vor respecta aceasta reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor plantate de protectie. Se va asigura si un balans optim intre suprafata ocupata constructii si suprafata rezervata spatiului verde pe parcele. Se va acorda atentie sportita nu doar la aspectul cantitativ al spatiilor verzi.

2.8. Optiuni ale populatiei

In situatia de fata nu este cazul. Proprietatea este privata, constructiile ce urmeaza a se realiza se integrează în scara construcțiilor din zonă.

De asemenea s-au luat in considerare urmatoarele cerinte :

- dezvoltarea drumurilor de exploatare și a celor prevăzute prin P.U.G astfel încât să poată deservi toată zona studiată
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G, PUZ-uri aprobate in zona
- asigurarea necesarului de locuri de parcare in raport cu functiunea propusa
- extinderea funcțiunii adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

Conform Raportului de informare si consultare a publicului prezentat nu s-au formulat cereri de dezaprobare a solutiei propuse.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentația prezentă se întocmește la solicitarea beneficiarilor mai sus amintiti.

În conformitate cu tema program întocmită de comun acord, beneficiarul dorește să organizeze pe terenul aflat în proprietate 2 parcele pentru case familiale si una pentru locuinte si spatii cu alta destinatie. Totodată se va asigura și parcela de zona verde .

A fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea fata de drumuri, indicarea drumurilor de pământ care întretaie zona studiată. De

asemenea sunt indicate cele mai apropiate rețele de electricitate și de canalizare. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică realizată.

3.2. Prevedri ale PUG

Propunerile prezentului proiect sunt în concordanță cu prevederile PUG Dumbravita și PUZ –urile aprobate învecinate, care au în vedere pentru terenurile din vecinătate localității, dezvoltarea zonei cu specific de locuințe individuale și colective cu dotările specifice aferente

Drept urmare, propunerile urbanistice sunt în concordanță cu prevederile PUG Dumbravita aflat în lucru și sunt în corelare cu reglementările PUZ –urilor aprobate în vecinate, care au în vedere dezvoltarea zonelor cu specific de locuințe individuale cu dotările specifice aferente.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Studiul pentru amplasarea obiectivelor s-a elaborat pe acest teren având în vedere următoarele avantaje:

- Zona este relativ plană și orizontală și nu necesită lucrări semnificative de sistematizare pe verticală.
- Fundarea obiectivelor propuse se va putea face direct, începând de la adâncimea minimă de 0.80 (0,90) m față de nivelul actual al terenului. – adâncimea de fundare se va stabili prin studii geotehnice efectuate pentru fiecare obiectiv.

Prin promovarea investiției se beneficiază de cadrul natural existent care este favorabil și nerestricționat.

Protecția mediului se asigură prin conferirea unui caracter nepoluant investițiilor propuse, asigurarea unei epurări corespunzătoare a apelor uzate precum și prin prevederea unui procent minim de 20 % spații verzi/ lot.

Zona în lungul drumurilor, va fi valorificată ca spațiu verde și va fi agrementată cu plantații adecvate sitului.

3.4. Modernizarea circulației

Se vor ceda 476.32 mp pentru lărgirea str Ferventia, conform propunere PUG.

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

Criteriile de organizare urbanistică a zonei au ținut cont de asigurarea realizării obiectivelor prevăzute în tema program.

Soluția propune organizarea a două tipuri de funcțiuni în cadrul unor zone distincte, după cum urmează: Unitatea Teritorială de Referință UTR L- parcele destinate construirii de locuințe individuale și UTR FC – zona de funcțiuni complementare și locuințe la etaj.

Astfel zona **URT L** este constituită dintr-un număr de 2 parcele cu suprafața cuprinsă între 716 și 720 mp. Fronturile stradale sunt de 20 m, permițând astfel amplasarea viitoarelor construcții de locuit în mod izolat sau cuplat și prin urmare asigurând o bună iluminare a spațiilor interioare în funcție de orientarea parcelei și de dispunerea funcțiunilor în cadrul partiului arhitectural. Pe o parcele pentru locuințe sunt permise maxim o unitate locativă. Se vor prevedea minim 2 locuri de parcare auto și biciclete pe parcele

În cadrul **UTR FC** se propune organizarea de funcțiuni complementare la parter și locuințe la etaje- maxim 2 apartamente, aceasta având suprafața de 780.88 mp.

In partea de est a terenului se propune amenajarea zonei verzi - **UTR ZV**, cu suprafata totala de 144,54 mp .

Circulatiile propuse – **UTR C** - au o suprafata totala de 489,49 mp. In aceasta suprafata intra zona carosabila, trotuarele, precum si zona verde de aliniament.

Regim de inaltime

Construcțiile de case familiale-zona locuinte - vor avea înaltimea maximă la cornisă de 7.50m, ceea ce corespunde unui numar max. de 3 nivele – (S)+P+1E+M/Er. **Inaltimea maxima a constructiilor va fi de 11.50 m- cota max absoluta 104,11**

Construcțiile din-zona functiuni complementare la parter si locuinte la etaje - vor avea înaltimea maximă la cornisă de 7.50m, ceea ce corespunde unui numar max. de 3 nivele – P+1E+M/Er. **Inaltimea maxima a constructiilor va fi de 11.50 m- cota max absoluta 104,11**

Regimul de aliniere a constructiilor

Conform Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. O clădire este construită „la aliniament” dacă este amplasată la limita dintre domeniul public si cel privat. Când construcția este retrasă de la aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului. Alinierea fațadelor coincide dupa caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu aceasta.

Regimul de aliniere al constructiilor este indicat în plansa de reglementari și a fost determinat in funcție de :

- profilele transversale caracteristice ale strazii interioare propuse.

- Cladirile sunt propuse a se amplasa cu o retragere de 6 m fata de limita de proprietate de la frontul stradal.
- Limita de implanterea a construcțiilor față de limita din spate parcelelor a fost stabilită la min 10,00 m.

Pentru limitele laterale distanta minima de amplasare este de $H/2$, dar nu mai puțin de 3,00m conform zona implanterea din plansa REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE.

- Terenul liber de construcții rezultat prin retragerea aliniamentului, va fi amenajat cu spații verzi, parcaje, etc.

Regimul de aliniere, regulile de amplasare a construcțiilor și reglementările ce vizează coerența și caracterul fronturilor stradale se stabilesc și se detaliază prin regulamentul local de urbanism (RLU).

Frontul stradal

Dimensiunile frontului stradal va fi intre 20 m si 26,6 m.

Sistematizarea pe verticala

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuarii apelor meteorice la canalele propuse.

BILANT TERRITORIAL:

S-a ținut cont de necesitatea respectării unui procent de minim 16% pentru căile de circulație inclusiv plantațiile de aliniament și parcaje, iar din restul terenului de amenajat s-a respectat procentul minim de câte 5% spații verzi (altele decât cele de aliniament).

MURDUNESCU LUDOVIC IOSIF – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

PROIECTARE SI CONSULTANTA IN CONSTRUCTII

RO- Timisoara, str. EROII DE LA TISA, nr. 30-40 Tel/fax +40 256 493 102

SUPRAFETE TEREN PE FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TOTAL ZONA PARCELATA:	2 852.00	100	2 852.00	100
DIN CARE:				
ARABIL EXTRATRAVILAN	2 852.00	100	-	-
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-	1.437,09	50,39
ZONA FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA P SI LOCUIRE (2 apartamente) LA ETAJE	-	-	780.91	27,38
CIRCULATII	-	-	474.33	16.63
SPATII VERZI	-	-	159.67	5.60

Indici urbanistici

Principalii indici urbanistici sunt:

- procentul de ocupare al terenului (POT – raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat)
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT – raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

Indicii de folosire a terenului prevazuti pentru fiecare functiune in parte sunt:

Zona locuinte individuale

Rregim de înălțime maxim(S)+ P+1E+M/Er- inaltime maxima cladiri 11.50 m.

Ocuparea terenului : POT max= 35%,

Ocuparea terenului : CUTmax= 1.05

Zona functiuni complementare la P si locuinte la etaje :

Rregim de înălțime maxim (S)+P+1E+ M/Er - inaltime maxima cladiri 11.50 m.

Ocuparea terenului : POT max=40%,

Ocuparea terenului : CUTmax= 1.20

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Echiparea edilitara se va urmarii si se va detalia in cadrul PUZ-ului, respectiv:

Alimentare cu apă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari, angajați și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format din trei branșamente de apă potabilă din sistemul centralizat de apă al localității Dumbrăvița, nou propuse (câte un branșament de apă pentru fiecare parcelă). Branșamentele de apă potabilă se vor realiza de pe DE 57 cu conducte de polietilenă din PE – ID, având diametrul de 40 mm, fiecare, conform planșei de reglementări echipare edilitară apă-canalizare, anexată. La aceste branșamente de apă se vor racorda imobilele propuse.

Branșamentele de apă proiectate vor asigura consumul menajer necesar imobilelor propuse. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Canalizare.

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se vor realiza trei racorduri la sistemul de canalizare al localității Dumbrăvița (câte un racord de canalizare pentru fiecare parcelă), pe DE 57, unde există o rețea de canalizare, conform planșei de reglementări echipare edilitară apă-canalizare, anexată. Racordurile de canalizare se vor realiza din materiale agrementate în acest scop și vor fi realizate din PVC – KG cu diametrul de 200 mm, fiecare. La acest racorduri de canalizare se vor racorda imobilele propuse.

Conductele de canalizare vor fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe clădiri, platforme betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi cu o capacitate de 35 l/s și dirijate spre un bazin de retenție, propus conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. Bazinul de retenție va avea un volum de 28 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în HCn 70/3, conform planșei de reglementări echipare edilitară apă-canalizare, anexată.

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

Vcolectat = 26,18 m³.

Volumul de apă colectat anual este:

Vanual = 1.796,76 m³ /an.

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

Alimentarea cu energie electrică

În zonă apar noi consumatori de energie electrică, preponderent de uz casnic.

Consumul luat în calcul este pentru 2 (două) imobile de locuințe individuale în regim de înălțime P+1E+M/Er și 1 (unu) imobil de locuințe cu SAD la parter în regim de înălțime P+2E+M/Er.

Conform normativ PE 132/2003 bilanțul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

-4 locuințe x 20,0 kW / loc.

- 1 obiectiv SAD x 30,0 kW/SAD

Pi = 80,0 kW

Pa = Pi x 92% = 73,6 kW

Pi = 30,0 kW

Pa = Pi x 50% = 15,0 kW

TOTAL

Pi = 110,0 kW

Pa = 88,6 kW

Pentru alimentarea cu energie electrică se propune realizarea a trei racorduri electrice la rețeaua de alimentare cu energie electrică a localității (câte un racord electric pentru fiecare parcelă), LEA 400 V existentă pe DE 57, conform planșei de reglementări echipare edilitară electrice-telefonie.

Racordul electric pentru fiecare parcelă fi comun pentru imobilul propus, urmând ca în firida de bransament energie electrică să se realizeze separarea de consum pentru toate unitățile locative și SAD și o separare de consum pentru părțile comune.

De asemenea, se va prevedea iluminat stradal cu corpuri de iluminat de 250 W, montate pe stâlpi.

Soluțiile tehnice de racord și distribuție vor fi studiate în etapele următoare după finalizarea P.U.Z.-ului.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de E-DISTRIBUTIE BANAT SA și se vor executa de către de firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

Telecomunicatii

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor realiza racorduri la rețelele de telefonie și telecomunicații existente.

La proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; I7-2002; PE 107-1995; P 118-1999).

Alimentarea cu energie termica

Incalzirea se va realiza local cu surse individuale utilizand dupa caz combustibil solid, lichid sau gazos.

Alimentarea cu gaze naturale

Asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei de gaz existentă pe str Ferventia.

Branșamentul de gaze naturale va fi unul singur pentru toate clădirile propuse, urmând ca din conducta de bransament gaze naturale să se realizeze separarea de consum pentru toate unitățile locative, respectiv unitățile de servicii SAD.

Soluțiile tehnice de racord și distribuție vor fi studiate în etapele următoare după finalizarea P.U.Z.-ului.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor tehnice elaborate de proiectanți specializați agreați de EON și se vor executa de către de firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

Gospodarie comunală

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele amplasate la fiecare imobil in parte, intr-un loc special amenajat in zona caii de acces. Pubelele vor fi ridicate si golate periodic de catre societatea de salubritate specializata, pe baza unui contract de servicii incheiat intre locatari si societatea de salubritate.

3.7. Protecția mediului

Efectele poluarii in localitate nu sunt de o gravitate deosebita, ele putand fi atenuate prin luarea unor masuri minime.

Planul urbanistic zonal se refera la lotizarea terenului pentru dezvoltarea unei zone rezidentiale cu dotari si servicii publice si zone verzi. Dupa lotizarea terenului, fiecare parcelă poate fi construita independent, fara sa intervina conditionari temporale.

In cadrul activitatilor care se vor desfasura nu se utilizeaza, produc sau comercializeaza substante toxice sau periculoase.

Prin prezentul P.U.Z. se prevede si echiparea edilitara a amplasamentului studiat, prin extinderea retelelor de utilitati, apa, canal, energie electrica, gaze naturale, telefonie.

P.U.Z. nu influenteaza alte planuri sau proiecte existente, dar creaza posibilitatea de extindere a retelelor edilitare in cazul dezvoltarii zonelor invecinate.

Nu sunt evidentiuate valori de patrimoniu sau monumente istorice.

Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decat cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoiului menajer, asigurarea debitului de apa potabila, intretinerea retelelor, etc.)

Prin implementarea proiectului propus se va valorifica un teren virant cu potential redus intr-o zona rezidentiala, care va asigura extinderea retelelor de utilitati si in acelasi timp prevede si realizarea unor zone verzi.

Pe parcursul executiei, impactul asupra mediului va fi generat de activitatile de constructie specifice (zgomot, praf) datorita lucrarilor de excavatii si transport materiale. Aceste efecte isi inceteaza influenta in momentul in care se finalizeaza construirea zonei.

Efectele descrise mai sus sunt de scurta durata si cu impact redus asupra mediului chiar in situatia cind se construiesc concomitent mai multe obiective invecinate.

De asemenea se prevad amenajarea de spatii verzi, plantarea de arbori sau pomi ornamentali atat in spatiul aferent circulatiei auto cat si gradinile aferente fiecarei parcele in parte. De asemenea se va amenaja partea de sud a sitului ca spatiu verde.

Protecția calității apelor

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în consumul menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Apele rezultate din consumul menajer vor fi preluate de rețeaua de canalizare proprie a incintei și deversate în rețeaua de canalizare care se va executa.

Protecția aerului

Obiectivul nu va constitui un factor de poluare al aerului.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Obiectivul, prin natura activității neproductive, nu va produce zgomote și vibrații deosebite.

Protecția împotriva radiațiilor

Nu este cazul.

Protecția solului și subsolului

Nu este cazul.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Nu este cazul unor zone protejate. Cu toate acestea, amenajarea peisageră a spațiului comun între imobile va cuprinde elemente de vegetație locală pentru a păstra integritatea ecologică și continuitatea habitatelor.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Nu este cazul unor zone protejate.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deseurile menajere se vor colectate în containere și se vor evacua prin intermediul firmei de salubritate din comuna pe baza de contract.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publica

Toata suprafata zonei studiate in prezentul PUZ este in domeniu privat al lui Golban Sorinel Gheorghe si Golban Anca-Iuliana

MURDUNESCU LUDOVIC IOSIF – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**PROIECTARE SI CONSULTANTA IN CONSTRUCTII**

RO- Timisoara, str. EROII DE LA TISA, nr. 30-40 Tel/fax +40 256 493 102

Au fost rezervate suprafetele necesare pentru lucrarile rutiere, ce vor asigura accesele pentru fiecare lot si functiunile de utilitate publica (alimentare cu apa, energie electrica – post trafo – amplasare stalpi, culoarelor ce vor deservi la deversarea apelor pluviale si apelor uzate).

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA SI PRIVATA

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	NATIO NAL	JUDET EAN	LOCA L	S. TEREN	LUNGIMI
INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII					
- constructii administrative				-	
- functiuni complementare+locuinte			•	2217.9 7	
GOSPODARIE COMUNALA					
- alimentarea cu apa			•		<u>60.00</u>
- retea canalizarea menajera			•		<u>60.00</u>
- retea canalizare pluviala			•		
- alimentare cu gaze naturale			•		<u>60.00</u>
- alimentare cu energie electrica			•		<u>30.00</u>
CAI DE COMUNICATII					
- strazi existente propuse pt modernizare			•	489,49	<u>66,60</u>
- strazi noi propuse			•		_____ -
INFRASTRUCTURA MAJORA					
SALVAREA, PROTEJAREA SI PUNEREA IN VALOARE A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR SI SITURILOR ISTORICE				=	=
SALVAREA, PROTEJAREA SI PUNEREA IN VALOARE A PARCURIILOR NATURALE, REZERVATIILOR NATURALE SI A MONUMENTELOR NATURALE				=	=
SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI					
- zona verde, zona verde de protectie			•	<u>144.54</u>	
- plantati de aliniament stradal			•	<u>99.00</u>	<u>66.00</u>
APARAREA TARII, ORDINEA PUBLICA SI SIGURANTA NATIONALA				=	=

3.9. Circulatia terenurilor

Pentru realizarea zonei rezidentiale cu dotari si servicii publice, zone verzi propuse în cadrul PUZ sunt necesare schimburi de teren. Astfel 2 217.97 mp destinați realizării zonei de locuinte si a dotarilor si serviciilor publice vor ramane proprietati private. Suprafata drumurilor si spatiului verde, adica 633.98 mp vor trebui sa treaca in proprietatea Primariei Comunei DUMBRAVITA.

3.10. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Din punct de vedere economic si social, investitia se va inscrie in activitatea zonei si va duce la cresterea gradului de amenajare si atractivitate a spatiului construit.

3.11. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori private si categorii de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatilor publice locale

Din partea investitorului se vor asigura financiar urmatoarele categorii de lucrari, conform planului de actiune:

- Dezmembrare parcele conform PUZ
- Intabulare parcele
- Trecerea in domeniul public a terenurilor prevazute prin PUZ
- Lucrarile tehnico-edilitare pentru echiparea terenului in cauza, retele apa-canal, retele electrice si retele de alimentare cu gaz,
- Amenajarea prin pietruire a drumurilor propuse prin PUZ

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu GHIDUL privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal; indicativ G.M. 010 – 2000 aprobat de MLPAT cu Ord. nr. 176/N/16 august 2000 si anexele 1-6 ale acestuia si s-au luat in considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului, conform HG nr.1076/2004.

La stabilirea criteriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale: asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema, corelarea situatiei existente cu propunerile facute prin acest PUZ si cu cerintele determinate prin dezvoltarea in viitor a zonei si a intregii localitati, astfel incat sa se evite situatiile de blocare a aplicarii acestora in continuare.

Toate interventiile in zona se vor face pe baza de autorizatii de construire, incadrandu-se in prevederile prezentului P.U.Z. Cu aceasta ocazie se vor intocmi toate studiile de teren necesare (topo, geo, O.S.P.A., scoaterea din circuit agricol). Daca prin dezvoltari ulterioare apar cazuri de necesitate care contravin sau modifica PUZ-ul se va cere intocmirea unui PUD pentru fiecare caz in parte.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicita si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe intreaga zona studiata.

Intocmit:
arh. Ludovic Murdunescu

Proiect nr. 207/ 2023

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A. PIESE SCRISE

1. FOAIE DE GARDA
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE
3. COLECTIV DE ELABORARE
4. TAXA RUR
5. MEMORIU DE PREZENTARE:
 1. **INTRODUCERE**
 - 1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI
 - 1.2. OBIECTUL LUCRARI
 - 1.3. SURSE DOCUMENTARE
 2. **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARI**
 - 2.1. EVOLUTIA ZONEI
 - 2.2. INCADRARE IN LOCALITATE
 - 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
 - 2.4. CIRCULATIA
 - 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
 - 2.6. ECHIPAREA EDILITARA
 - 2.7. PROBLEME DE MEDIU
 - 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI
 3. **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**
 - 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
 - 3.2. PREVEDRI ALA PUG
 - 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
 - 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
 - 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
 - 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
 - 3.7. PROTECTIA MEDIULUI
 - 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
 4. **CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**
6. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ:
 1. DISPOZITII GENERALE
 2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
 3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA
 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE
 5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
 6. CONCLUZII
7. ANEXE:
 - RAPORTUL CONSULTARII SI INFORMARII PUBLICULUI
 - AVIZ C.J.TIMIS ARHITECT SEF
 - CERTIFICATE DE URBANISM
 - AVIZ OPORTUNITATE
 - PUNCT DE VEDERE ELABORATOR PUG
 - ACTE TEREN – EXTRAS

MURDUNESCU LUDOVIC IOSIF – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

PROIECTARE SI CONSULTANTA IN CONSTRUCTII

RO- Timisoara, str. EROII DE LA TISA, nr. 30-40 Tel/fax +40 256 493 102

- AVIZ DE INCEPERE LUCRARI
- PROCES VERBAL DE RECEPTIE ANCP
- PLAN PARCELAR VIZAT OCPI
- AVIZ AGENTIA REGIONALA DE PROTECTIE A MEDIULUI
- AVIZ APELE ROMANE
- AVIZ AQUA DUMBRAVITA
- AVIZ MADR
- AVIZ ANIF
- AVIZ OSPA
- AVIZ DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA TIMIS
- AVIZ SANITAR
- AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA
- AVIZ ISU-POMPIERI
- AVIZ PROTECTIA CIVILA
- AVIZ MAI-POLITIA RUTIERA
- AVIZ COMISIA DE CIRCULATIE
- AVIZ DRDP
- AVIZ MAPN
- AVIZ SRI
- AVIZ STPT
- AVIZ ROMSILVA
- AVIZ E-DISTRIBUTIE BANAT SA
- AVIZ TRANSELECTRICA
- AVIZ COMBRIDGE
- AVIZ RDS
- AVIZ ORANGE COMMUNICATIONS S
- AVIZ DELGAZ GRID SA
- AVIZ TRANSGAZ

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|----|---|---------------|
| 1. | PLAN DE INCADRARE IN ZONA | pl. nr. 01 |
| 2. | PLAN DE SITUATIE –EXISTENT | pl. nr. 02 |
| 3. | PLAN DE SITUATIE – REGLEMENTARI URBANISTICE - STUDIU CVARTAL | pl. nr. 03 |
| 4. | PLAN DE SITUATIE – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | pl. nr. 03.1 |
| 5. | PLAN DE SITUATIE – REGLEMENTARI URBANISTICE - PROPUNERE DE MOBILARE | pl. nr. 03.2 |
| 6. | OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA | pl. nr. 04 |
| 7. | REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA | |
| | - LUCRARI HIDROEDILITARE (APA- CANALIZARE) | pl. nr. 01Ed |
| | - ELECTRICE SI TELEFONIE | pl. nr. 02 Ed |
| 8. | PLAN DE SITUATIE LUCRARI RUTIERE | pl. nr 1D |

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ –
ELABORARE P.U.Z. PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUN
COMPLEMENTARE generat de
CF Nr.413991 EXTRAVILAN COM. DUMBRAVITA**

CAP. 1 DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

- ART. 1. Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezinta piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUG. Odata probat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.
- ART. 2. Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL pentru LOCUINTE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, intravilan com. Dumbravita cu nr CAD 413991, cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la activitatea de construire si amenajare a terenului cuprins în perimetrul intravilan propus al PUZ.
- ART. 3. Autorizarea constructiilor pe terenuri ce necesită întocmirea de documentații P.U.Z. nu se va efectua decât în urma întocmirii si aprobarii acestor documentații.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- ART. 4. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991 (republicată în 1995 și 2005) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și HGR nr.525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAR nr. 21/ N/ 10.04.2000 (cu modificări ulterioare) cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care se menționează:
- Codul civil.
 - Ghidul privind metodologia de elabrarare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicative GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
 - Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicative GM – 007 -2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/21/N/2000;
 - Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 republicat;
 - Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
 - Ordinul nr. 233/2016 privind aprobarea Normelor Metodologice a Legii nr. 350/2001;
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri privind realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014;
- Hotărârea C.J.Timiș nr. 115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanististici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;
- precum și toate legile și reglementările în vigoare la data elaborării PUZ.

3. DOMENIUL DE APLICARE

ART. 5. Prezentul regulament este întocmit pentru a fi create condiții de amplasare de noi construcții, pe teritoriul aferent zonei studiate, pe terenul situate în extravilanul localității Dumbravita. Regulamentul se va aplica în limitele terenului studiat conform planșei 03 - Reglementări urbanistice - ***zona care se propune spre a fi schimbată în subzone UTR L – subzona locuințelor individuale și subzona UTR FC - funcțiuni complementare cu locuințe la etaj-maxim 2 apartamente. De asemenea subzone UTR C – cai de comunicații, precum și zona UTR SP – spații plantate, zone verzi. .***

CAP. 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

ART. 6. Obiectivele ce se realizează cu respectarea prevederilor prezentului PUZ vor fi proiectate, construite și exploatate cu păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Se interzic construcții de orice fel care produc nocivități sau încomodează funcțiunile vecine existente.

ART. 7. Autorizarea executării construcțiilor pe acest teren din intravilan este permisă doar pentru tipurile de construcții de locuințe individuale și amenajări specifice pentru acest tip de funcțiune cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

a) Protecția calității apelor

Realizarea noilor funcțiuni nu constituie surse de poluare pentru ape. Apele uzate menajere rezultate din noile activități vor fi evacuate în rețeaua de canalizare publică ce se va realiza.

b) Protecția aerului

Încălzirea locuințelor se va realiza de la centrala termică proprie. Gazele de ardere rezultate, se vor evacua prin coșul de fum. Conținutul de monoxid de carbon din gazele de ardere se încadrează în prevederile normelor tehnice pentru protecția atmosferei.

c) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Noua funcțiune, cea de locuit, nu va constitui o sursă de zgomot și vibrații. Va exista o sursă de zgomot în timpul executării construcțiilor, la transportul materialelor de construcții cu mijloacele de transport. Aceste surse vor fi temporare și nu vor depăși nivelul acustic admis.

d) Protecția împotriva radiațiilor

Nu este cazul.

e) Protecția solului și subsolului

La realizarea lucrărilor prevăzute nu se vor utiliza material cu caracteristici periculoase. La terminarea lucrărilor terenul va fi degajat de resturi de materiale și deșeuri. În perioada de execuție a lucrărilor se va interveni asupra solului și subsolului pentru pozarea conductelor și amplasarea căminelor. Canalizarea din incintă se va realiza din tuburi PVC, etanșate cu inele de cauciuc, astfel încât să nu existe pericolul infiltrării apelor uzate menajere în sol sau în pânza freatică. Deșeurile nu se va depozita pe sol, ci numai în containere.

f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice.

Amplasamentul se află în extravilanul Localitatii Dumbrăvița, pe str Ferventia. Funcțiunea propusă (locuința individuala, dotari si servicii publice) nu vor afecta ecosistemele acvatice sau terestre.

g) Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Zona studiată se găsește adiacenta unei zone de locuit existentă, compusă din locuințe individuale/colective amplasate pe loturi cu regim de înălțime P, P+2E. Construcțiile, amenajarea loturilor, vor întregi zona de locuit existentă, va continua modul tradițional de amplasare a locuințelor individuale. Regimul de înălțime moderat, de (S) P+1E+M/Er se va înscrie armonios în imaginea zonei. Construcțiile noi vor folosi forme și materiale tradiționale (acoperiș tip șarpantă, etc).

h) Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

În etapa de realizare a lucrărilor de construcții vor rezulta resturi de materiale de construcții și ambalaje ale principalelor materiale. Aceste deșeuri se vor refolosi pe cât posibil, iar restul se vor colecta și îndepărta prin transport la platforma de gunoi a localității sau în alte locuri autorizate prin contract cu firmele de salubritate.

i) Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nu se vor utiliza asemenea substanțe.

Prin realizarea obiectivelor propuse, cu respectarea prevederilor din prezenta lucrare, se apreciază că factorii de mediu nu vor fi afectați. Supravegherea calității factorilor de mediu și monitorizarea activităților destinate protecției acestuia, constau în:

- * controlul emisiilor de poluanți provenite de la centrala termică;
- * supravegherea curentă a stării tehnice a canalizării și exploatarea corespunzătoare a acestuia;
- * gospodărirea deșeurilor de orice tip și transport regulat al acestora.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

ART. 8. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

ART. 9. Autorizarea executării construcțiilor, în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicație rutieră și feroviară, și a altor lucrări este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

ART. 10. Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

ART. 11. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut și conformare spațială proprie.

ART. 12. Autorizarea executării construcțiilor, instalațiilor, și rețelelor pe terenul care a generat PUZ se va realiza conform Legii nr.10 privind calitatea construcțiilor, Legea nr.69/1991 (republicată cu modificări ulterioare) și Legea nr.50/1991 (republicată în 1997 și 2007), Normelor și Normativelor în vigoare corespunzătoare fiecărui gen de lucrări, luându-se măsurile necesare pentru prevenirea riscului seismic, prevenirea incendiilor, siguranța în exploatare, protecției mediului, sănătatea populației, prevenirea inundațiilor, etc .

Autorizația de construire se va elibera de către Primăria Comunei Dumbravita.

ART. 13. La eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire se va ține seama de următoarele recomandări de ordin general.

- încadrarea profilului funcțional al construcției supuse autorizării în cadrul funcțiunii prevăzute pentru zona respectivă
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.)
- protejarea amplasamentelor destinate funcțiunilor complementare.
- încadrarea construcției supuse autorizării în zona ce permite construirea
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc.
- respectarea indicilor urbanistici aprobati.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ART. 14. **Orientarea fata de punctele cardinale**

Orientarea construcțiilor fata de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 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.

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

ART. 15. Amplasarea fata de drumurile publice

Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu conditia respectarii zonelor de protectie a drumurilor, delimitate conform profilului stradal transversal prezentat.

ART. 16. Amplasarea fata de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și cel privat.

Distanța fixa de amplasare a oricarei constructii fata de caile de circulatie (aliniament) incluse in trama stradala interna vor fi la limita aliamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează :

- **Cu o retragere de minim 6.00 m** fata de frontul stradal.
- conform plansei 03.1 de Reglementari urbanistice- zonificare.

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând retragerea invecinata, astfel fronturile stradale vor fi mentinute in ordin continuu.

ART. 17. Amplasarea in interiorul parcelei si in raport cu limitele dintre parcele

Construcțiile pot fi :

- izolate
- discontinue, se admite cuplarea cladirilor invecinate.
 - În cazul în care clădirile de locuit sunt cuplate sau izolate, distanța acestora față de limitele laterale vor fi conform **RLU PUG Dumbravita si Planului de situatie - Reglementari urbanistice- zonificare pl. nr 03.1**
 - Distanța minima admisa intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii este pentru cladirile (S)+P, (S)+ P+M si (S)P+1^E+M(Er) cu jumătate din înaltimea constructiei (H/2), masurata la cornisa superioara/atic dar nu mai puțin de 3 m.
 - Pentru asigurarea respectării normelor de însorire si de prevenire a incendiilor, între fatadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță minima egală înaltimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mica de 3.00 m.
 - Construcțiile de garaje/anexe din interiorul parcelelor vor avea înaltimea de maxim 3 m la cornisa si înaltimea axima la coama de 4,5m -pot fi amplasate la 3m de limitele parcelei sau alipite de limita laterala sau posterioara a parcelei, în condițiile respectării prevederilor codului civil.
 - Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje/anexe sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.
 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă si distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

ART. 18. Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelei

- Clădirile se vor putea amplasa la minimum 10,0m față de limita posterioară a lotului.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ART. 19. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces rutier și pietonal din drumurile publice direct sau prin servitute. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației eliberate de administratorul acestuia. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate conform normativelor în vigoare.

- Clădirile vor putea fi realizate în regim cuplat sau izolat cu condiția de a avea obligatoriu un acces auto pe parcelă sau la parterul clădirii, având minimum 3.50 m lățime sau 6m (doua sensuri)
- Executia strazilor și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.
- Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor.
- Stationarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurate în afara spațiilor publice.
- Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă.
- Este interzisă transformarea spațiilor verzi pentru garaje sau parcaje.
- Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite la autorizația de construire cu respectarea prevederilor normativelor în vigoare.
- Pentru construcțiile comerciale, instituții publice și servicii se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori/ clienți, personal și aprovizionare.

ART. 20. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigura accesul pietonal la construcție dintr-un drum public prin trotuare, străzi pietonale, precum și oricare cale de acces public pe terenurile proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

ART. 21. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul:

ART. 22. Realizarea de rețele tehnico-utilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltator, parțial sau în întregime, conform plan de acțiune.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de dezvoltator.
- Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.
- Lucrarile de echipare cu rețele tehnico-edilitare in zona se vor face cu avizul furnizorului de utilitate.
- extinderile se vor realiza pe terenuri din domeniul public.

ART. 23. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de apă, de canalizare, gaze, cu energie electrică și de telecomunicații, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localitatii.

ART. 24. Alimentarea cu apa si canalizarea

Alimentare cu apă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari, angajați și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format din trei branșamente de apă potabilă din sistemul centralizat de apă al localității Dumbrăvița, nou propuse (câte un branșament de apă pentru fiecare parcelă). Branșamentele de apă potabilă se vor realiza de pe DE 57 cu conducte de polietilenă din PE – ID, având diametrul de 40 mm, fiecare, conform planșei de reglementări echipare edilitară apă-canalizare, anexată. La aceste branșamente de apă se vor racorda imobilele propuse.

Branșamentele de apă proiectate vor asigura consumul menajer necesar imobilelor propuse. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Canalizarea apelor uzate menajere

Se vor realiza trei racorduri la sistemul de canalizare al localității Dumbrăvița (câte un racord de canalizare pentru fiecare parcelă), pe DE 57, unde există o rețea de canalizare, conform planșei de reglementări echipare edilitară apă-canalizare, anexată. Racordurile de canalizare se vor realiza din materiale agrementate în acest scop și vor fi realizate din PVC – KG cu diametrul de 200 mm, fiecare. La acest racorduri de canalizare se vor racorda imobilele propuse.

Conductele de canalizare vor fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatări corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe clădiri, platforme betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi cu o capacitate de 35 l/s și dirijate spre un bazin de retenție, propus conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. Bazinul de retenție va avea un volum de 28 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în HCn 70/3, conform planșei de reglementări echipare edilitară apă-canalizare, anexată.

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

Vcolectat = 26,18 m³.

Volumul de apă colectat anual este:

Vanual = 1.796,76 m³ /an.

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

ART. 25. Alimentarea cu energie termica

- Apariția noilor consumatori din zona studiată determină analiza consecințelor energetice, făcută în colaborare cu furnizorul de energie termică, care va analiza din punct de vedere energetic toate problemele rezultate și va indica eventualele investiții care se impun în sistemul de rețele termice al zonei analizate care se va realize în timp.
- Pentru început, fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi lemnul sau alt combustibil solid, gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.
- În cazul introducerii sistemului centralizat în zona se propune racordarea la acesta. Toate rețelele termice vor fi rezolvate subteran. Centralele și punctele termice vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare. Accesul autovehiculelor la acestea este obligatoriu. Rezervoarele de combustibil vor fi rezolvate cu respectarea normelor P.S.I.

ART. 26. Alimentarea cu gaze naturale

Asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei de gaz existentă . Pentru alimentarea cu gaze naturale se propune realizarea un bransament la rețeaua de gaze naturale , conform planșei de reglementări echipare edilitară electrice-gaz-telefonie.

Bransamentul de gaze naturale va fi pentru toate clădirile propuse.

Soluțiile tehnice de racord și distribuție vor fi studiate în etapele următoare după finalizarea P.U.Z.-ului.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor tehnice elaborate de proiectanți specializați agreați de EON și se vor executa de către de firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

ART. 27. Alimentarea cu energie electrica

În zonă apar noi consumatori de energie electrică, preponderent de uz casnic.

Consumul luat în calcul este pentru 2 (două) imobile de locuințe individuale în regim de înălțime P+1E+M/Er și 1 (unu) imobil de locuințe cu SAD la parter în regim de înălțime P+2E+M/Er.

Conform normativ PE 132/2003 bilanțul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

- 4 locuințe x 20,0 kW / loc.

$P_i = 80,0 \text{ kW}$

$P_a = P_i \times 92\% = 73,6 \text{ kW}$

- 1 obiectiv SAD x 30,0 kW/SAD

$P_i = 30,0 \text{ kW}$

$P_a = P_i \times 50\% = 15,0 \text{ kW}$

TOTAL

$P_i = 110,0 \text{ kW}$

$P_a = 88,6 \text{ kW}$

Pentru alimentarea cu energie electrică se propune realizarea a trei racorduri electrice la rețeaua de alimentare cu energie electrică a localității (câte un racord electric pentru fiecare parcelă), LEA 400 V existentă pe DE 57, conform planșei de reglementări echipare edilitară electrice-telefonie.

Racordul electric pentru fiecare parcelă fi comun pentru imobilul propus, urmând ca în firida de bransament energie electrică să se realizeze separarea de consum pentru toate unitățile locative și SAD și o separare de consum pentru părțile comune.

De asemenea, se va prevedea iluminat stradal cu corpuri de iluminat de 250 W, montate pe stâlpi.

Soluțiile tehnice de racord și distribuție vor fi studiate în etapele următoare după finalizarea P.U.Z.-ului.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de E-DISTRIBUTIE BANAT SA și se vor executa de către de firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

ART. 28. Rețele telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, firmele de telefonie vor extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

ART. 29. Rețele TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua de televiziune în cablu.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

ART. 30. Parcelarea

Parcelarea este optiunea de divizare a unor suprafete de teren in 4 sau mai multe loturi alaturate, care devin parcele cadastrale distincte si vor fii inregistrate in Cartea Funciara.

Terenul este construibil daca prezinta urmatoarele caracteristici :

- sa fie accesibil din dintr-un drum public
- asigurarea echipării tehnico – edilitare
- sa aibe caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si aparare civila daca este cazul functie de destinatia cladirilor propuse.
- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructi pe suprafata lor, cu respectarea regurilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.
- in prezentul PUZ au rezultat 3 loturi conform plansei 03.1 Plan De Situatie - Reglementari Urbanistice - Zonificare

Autorizația executării lucrărilor de construire, în zonele neparcelate, va fi permisă numai pe loturi care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții :

- frontul la stradă este de minim 12 ml, pentru regimul cuplat ;
- frontul la stradă este de minim 16 ml, pentru regimul izolat ;
- suprafața minimă a parcelei este 300mp ;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

Modul de amplasare a construcțiilor este permis în regim izolat sau cuplat.

Nu se admit dezmembrari si comasari ulterioare ale parcelelor.

ART. 31. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea construcțiilor se va stabili pentru fiecare UTR inaparte astfel :

- **Pentru UTR L – Zona de locuire individuala**
- Regim de înălțime maxim S+P+1E+M /Er ;
- Înălțimea maxima la cornisa superioara/atic a construcțiilor este stabilita la 7,50 m.
- **Înălțimea maxima la coama va fi de 11.50 m**

- **Pentru UTR FC - Zona pentru functiuni complementare la P si locuinte la etaj :**
- Regim de înălțime maxim S+P+1E+M/Er
- Înălțimea maxima la cornisa a construcțiilor este stabilita la 7,50 m.
- **Înălțimea maxima la coama va fi de 11.50 m**

- **Pentru UTR SP - Zona cuprinzând spatii verzi :**
- Regim de înălțime – P înălțimea maxima la cornisa a construcțiilor este stabilita la 4,00 m.-conform Legii 24/2007 art. 9 /1 si art.18/5

ART. 32. Aspectul exterior al construcțiilor

a. Dispozitii generale

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii de bază și nu depreciază aspectul general al zonei. Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.

- Autorizarea execuțării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

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

- Fac excepție de la prevederile aliniatului de mai sus construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.
- Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin Planul Urbanistic Zonal pentru UTR, corespunzătoare terenului care a dat PUZ. În acest sens procentul maxim de ocupare a terenului se calculează în limita parcelei propuse pentru realizarea construcției.
- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Materialele pentru finisajele exterioare vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior sau în podurile nemansardabile.
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stănjeni traficul auto și pietonal.

b. Fațade

- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.
- Sunt interzise imitațiile de materiale.
- Culoarele dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri natur, ocru, gama culori calde (derivate din roșu, galben, ocru, maro), culori armonizate în general.

c. Acoperișuri

- Acoperișul poate să fie în pantă sau de tip terasă. În cazul acoperișului în pantă, pantă trebuie să fie între 25-45 °.
- Poziția coamei principale va fi paralelă cu axul căii principale de circulație.
- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor de mansardă.
- Învelitoarea poate fi ceramică, panouri din tablă sau bituminoasă. Culoarele vor fi din gama celor calde (derivate din roșu, galben, maro)
- Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

ART. 33. Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare al terenului

POT-PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI = (S constr/ S teren)x 100

CUT- COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI = S desf/ S teren

Pentru UTR L – Zona de locuire individuale- maxim o unitate locativa /parcela

Ocuparea terenului : POT max= 35%,

Ocuparea terenului : CUTmax= 1.05

Pentru UTR FC - Zona pentru functiuni complementare la P si locuinte la etaj-

Max 2 apartamente:

Ocuparea terenului :POT max= 40%,

Ocuparea terenului : CUTmax= 1,20

Pentru UTR SP - Zona cuprinzând spatii verzi :

Ocuparea terenului : POT max= 5%,

Ocuparea terenului : CUTmax= 0.05

Conform Legii 24/2007 art. 9 /1 si art.18/5

10.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

ART. 34. Parcaje, garaje, anexe

- Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, pe terenul beneficiarului.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Fiecare parcelă va conține obligatoriu 2 locuri de parcare auto si biciclete/apartament.
- În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.
- Este interzisă executarea pe loturile destinate extinderii de locuințe a oricărui alt tip de construcții de orice natură (alte garaje, anexe gospodărești, etc.) cu excepția dotărilor ca: piscină, pergole, chioșcuri, umbrare, etc.
- Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).
- Portile si usile corespunzatoare imprejmuirilor se vor deschide spre incinta.
- Se interzice betonarea sau astfaltarea integrala a spatiilor neconstruite aferente cladirilor.

ART. 35. Spatii verzi si plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Orice proiect de construire atrage după sine obligatia de a trata terenul neconstruit si neamenajat cu spatii verzi si de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spatiu verde cel putin 30% din suprafata totala a fiecarui lot.
- Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori a zonei destinate agrementului, locului de joaca pentru copii, a parcului, precum și a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

- Plantatiile de protectie de-a lungul cailor publice, se dimensioneaza in functie de vantul dominant, de vecinatati, de caracterul zonei inconjuratoare.
- Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a Certificatelor de Urbanism si a Autorizatiilor de Construire, eliberate conform legii 50/1991 republicata.

SUPRAFATA SPATII VERZI = 143.57 mp REPREZINTA 5.03% DIN SUPRAFATA TOTALA A TERENULUI.

ART. 36. Imprejmuiri

- Imprejmuirea la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fii stabilite prin regulamente ale administratiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii participante la crearea peisajului urban, alaturi de constructiile pe care le protejeaza sau a caror parcela o delimiteaza. Imprejmuirile laterale si posterioare ale parcelelor se vor realiza pe limitele de proprietate (art36, cap.II.7 din RLU -PUG Dumbravita) , parcela de spatiu verde nu se va imprejmui.
- Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80, cu soclu plin de 0,30 - 0,80 m și vor putea fi dublate de un gard viu.
- Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioare, ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.
- De la casă și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace 50% (zidărie, etc), cu o înălțime maximă de 2,00m.
- Imprejmuirile vor avea un caracter arhitectural si trebuie sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor de constructie si a esentelor vegetale cat si prin calitatea executiei.
- Se interzice executarea imprejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

CAP. 3 ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

ART. 37. Zona studiata va cuprinde urmatoarele subzone functionale:

- **UTR L** – subzona locuintelor individuale
- **UTR FC** – subzona functiuni complementare la parter si locuinte la etaj
- **UTR SP** – subzona spatii plantate, spatii verzi
- **UTR C** – subzona cai de comunicatii rutiere si amenajarile aferente

Unitatile teritoriale de referinta (U.T.R.) sunt delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limitele parcelelor si sunt dispuse conform plansei 03.1 –Plan de situatie- Reglementari Urbanistice-Zonficare.

CAP. 4 PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

ART. 38. Prevederile la nivelul unităților și subunităților funcționale se vor referi, în acest caz, având în vedere Tema-program, numai la terenul care a generat acest PUZ.

a. Continutul regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole:

- art. 1 – Tipurile de subzone funcționale
- art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei
- art. 3 – Funcțiile complementare admise ale zonei.
- art. 4 – Utilizari premise
- art. 5 – Utilizari premise cu conditii

- art. 6 – Utilizari interzise
- art. 7 - Interdictii temporare de construire
- art. 8 - Interdictii definitive de construire
- art. 9 – Indici caracteristici

CAP. 5 UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

ART. 39. UTR L – SUBZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

- **art. 1 – Tipurile de subzone funcționale**

L – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE

- **art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei**
 - Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, constructii cu functiune de locuire individuala, unifamiliala cu maxim 1 unitate locativa/ parcela, cu garajele aferente.
- **art. 3 – Funcțiile complementare admise ale zonei.**
 - Doar la parterul constructiei.
 - Spații verzi amenajate
 - Accese pietonale, carosabile, parcaje minim 2 locuri de parcare auto si biciclete/parcela
 - Rețele și instalații tehnico - edilitare.
- **art. 4 – Utilizari permise**
 - locuințe individuale cu minim 2 locuri de parcare/apartament
 - instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
 - spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, spatii depozitare articole gradina

- **art. 5 – Utilizari permise cu conditii**

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.

- funcțiuni complementare, care nu deranjează zona de locuit: unitati comerț cu amanuntul, servicii, învățământ (gradinita), sănătate (cabinete medicale), birouri, activitati liberale cu maxim 5 angajati. Necesita acordul vecinilor direct implicati;

- **art. 6 – Utilizari interzise**

- activitati de productie, care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei.

- **art. 7 - Interdictii temporare de construire**

- nu este cazul

- **art. 8 - Interdictii definitive de construire**

- se interzice amplasarea construcțiilor și amenajărilor care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei

- construcții pentru activități de producție, industriale, ateliere care produc zgomote

- construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro – zootehnice, abatoare;

- construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice, altele decât cele prevăzute la prezentul regulament

- depozite de deșeuri.

- orice actiune care poate genera noxe, zgomot, trafic greu.

- **art. 9 – Indici caracteristici**

Ocuparea terenului : **POT max= 35%**,

Ocuparea terenului : **CUTmax= 1.05**

ART. 40. UTR FC – SUBZONA FUNCTIUNILOR COMPLEMENTARE LA PARTER SI LOCUINTE LA ETAJ

- **art. 1 – Tipurile de subzone funcționale**

IS – SUBZONA FUNCTIUNILOR COMPLEMENTARE LA PARTER SI LOCUINTE LA ETAJ

- **art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei**

- Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire (rezidentiala) si funcțiuni complementare la parter.

- Maxim 2 apartamente

- **art. 3 – Funcțiile complementare admise ale zonei.**

- Spatii cu alta destinatie la parter

- Spații verzi amenajate

- Accese pietonale, carosabile, parcaje

- Rețele și instalații tehnico - edilitare.

- **art. 4 – Utilizari permise**

- Institutii publice, unitati de comerț cu amanuntul- max. 160 mp, alimentație publică - maxim 20 de locuri, servicii, învățământ (gradinita), cladiri sociale, culturale;
- birouri, sedii financiar-bancare, cabinete medicale, activitati profesii liberale.
- locuinte la etaj- maxim 2 apartamente
- spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule
- instalații tehnico-edilitare necesare zonei;

- **art. 5 – Utilizari permise cu conditii**

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.

- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu următoarele condiții:
 - să nu genereze transport greu
 - să aibe posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni (conform normelor)
 - să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri, etc.

- **art. 6 – Utilizari interzise**

- activitati de productie, care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei.

- **art. 7 - Interdictii temporare de construire**

- nu este cazul

- **art. 8 - Interdictii definitive de construire**

- se interzice amplasarea construcțiilor și amenajărilor care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei

- construcții pentru activități de producție, industriale, ateliere care produc zgomote
- construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro – zootehnice, abatoare;
- construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice, altele decât cele prevăzute la prezentul regulament
- depozite de deșeuri.
- orice actiune care poate genera noxe, zgomot, trafic greu.

- **art. 9 – Indici caracteristici**

Ocuparea terenului : **POT max= 40%**,

Ocuparea terenului : **CUTmax= 1,20**

ART. 41. UTR SP – SUBZONA SPATII VERZI

- **art. 1 – Tipurile de subzone funcționale**

SP – SUBZONA SPATII VERZI

- **art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei**
 - Funcțiunea dominantă a zonei este scuaruri, spații verzi pentru recreere, plantații de protecție.
- **art. 3 – Funcțiile complementare admise ale zonei.**
 - Rețele și instalații tehnico - edilitare - irigații pentru zona verde.
- **art. 4 – Utilizari permise**
 - amenajări specifice zonelor de scuaruri, recreere (alei pietonale, bănci, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii)
 - obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, bănci, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, etc.).
- **art. 5 – Utilizari permise cu conditii**
 - Suporturile pentru reclame sunt permise în spațiile verzi de aliniament, cu condiția de a nu optura imagini de perspectivă asupra unor obiecte de arhitectură sau ansambluri urbanistice valoroase sau a nu aduce prejudicii peisajului.
- **art. 6 – Utilizari interzise**
 - Orice alte utilizari altele decat la art. 4 si art. 5.
 - Interdicție de construire/imprejmuire pe o latime de 2m de-a lungul canalului HCn 214
- **art. 7 - Interdictii temporare de construire**
 - nu este cazul
- **art. 8 - Interdictii definitive de construire**
 - se interzice construirea oricaror obiective altele decat cele mentionate la art. 4 si art. 5.
- **art. 9 – Indici caracteristici**
 - Ocuparea terenului : **POT max= 5%**,
 - Ocuparea terenului : **CUTmax= 0.05**

ART. 42. UTR C – SUBZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE SI AMENAJARILE AFERENTE

- **art. 1 – Tipurile de subzone funcționale**
- C – SUBZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE SI AMENAJARILE AFERENTE**
- **art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei**
 - Funcțiunea dominantă a zonei este cai de comunicatie rutiera si constructii aferente.
 - **art. 3 – Funcțiile complementare admise ale zonei.**
 - Plantatii de protectie
 - Rețele și instalații tehnico - edilitare.
 - **art. 4 – Utilizari permise**
 - cai de comunicatie.

- parcaje publice.
- spatii de stationare.
- platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun.
- trotuare, alei pentru ciclisti.
- Spatii verzi de aliniament, insule verzi (zona stalp electric),
- Refugii si treceri pentru pietoni

• **art. 5 – Utilizari permise cu conditii**

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.

- elemente signalistica, fara a perturba vizibilitatea auto

• **art. 6 – Utilizari interzise**

- parcare si garaje pentru camioane si autobuze precum si a remorcilor acestora in cartierele exclusive rezidentiale.

- Parcare si garaje pentru autovehicule cu greutate proprie de peste 3.5 t precum si pentru remorcile acestora.

• **art. 7 - Interdictii temporare de construire**

- nu este cazul

• **art. 8 - Interdictii definitive de construire**

- se interzice construirea oricaror obiective altele decat cele mentionate la art. 4 si art. 5.

• **art. 9 – Indici caracteristici**

Ocuparea terenului : **POT max= 0.00%**,

Ocuparea terenului : **CUTmax= 0.00**

CAP. 6 CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile "PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI DUMBRAVITA" aflat in lucru.

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Sef proiect:
arh. L. Murdunescu