

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a lucrării

Denumirea lucrării	ELABORARE PUZ – CIMITIR ȘI SERVICII DE CULT, CAPELĂ, MICĂ PRODUCȚIE, DEPOZITARE ȘI SERVICII
Amplasament	Loc. Dumbrăvița, intravilan, CF. nr. 400716, 401323, 406861, 406867, 411768, 411769 - Dumbrăvița, județ Timiș
Beneficiar	HOTEL FOR THE SOUL S.R.L. PAROHIA ROMÂNĂ ORTODOXĂ DUMBRĂVIȚA LEABU OVIDIU-IOAN COTIUGĂ RAMONA-IOANA
Proiectant general	S.C. SIGN A S.R.L. Arh. Daniel Stamorean
Număr proiect	SGN 364/2022
Faza de proiectare	AVIZE

1.2. Obiectul lucrării

Elaborarea documentatiei de față este determinată de intenția de a reglementa o zonă cu funcțiunea actuală agricolă, din nordul localității Dumbrăvița, în zonă destinată funcțiunilor urbane de mică producție, depozitare și servicii și gospodărie comunală (cimitir, capelă și servicii de cult).

Documentația se elaborează la comanda beneficiarilor HOTEL FOR THE SOUL S.R.L., PAROHIA ROMÂNĂ ORTODOXĂ DUMBRĂVIȚA, LEABU OVIDIU-IOAN ȘI COTIUGĂ RAMONA-IOANA , având ca obiect parcelarea unor terenuri (S = 166 000 mp) în vederea realizării unei zone de mică producție, depozitare și servicii și a unei zone cu destinația de gospodărie comunală cu servicii aferente (cimitir, capelă și servicii de cult). De asemenea se prevede realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Terenul studiat este liber de construcții.

Terenul studiat este proprietate privată, situat în nordul localității Dumbrăvița, în intravilan, la sud de Centura Municipiului Timișoara.

Parcelatele cadastrale care face obiectul prezentei documentații sunt:

- CF. nr. 400716 - Dumbrăvița, S= 100 000 mp - teren arabil intravilan;
- CF. nr. 401323 – Dumbrăvița, S= 30 000 mp – teren arabil intravilan;
- CF. nr. 406861 – Dumbrăvița, S= 12 000 mp – teren arabil intravilan;
- CF. nr. 406867 – Dumbrăvița, S= 3 670 mp – teren arabil intravilan;
- CF. nr. 411768 – Dumbrăvița, S= 18 000 mp – teren arabil intravilan;
- CF. nr. 411769 – Dumbrăvița, S= 2 330 mp – teren arabil intravilan.

Beneficiarii solicită întocmirea documentației de urbanism necesare în vederea reglementării terenului pentru zona de mică producție, depozitare și servicii și zona de gospodărie comunală cu

j35/480/2004 RO16178471 OTP BANK RO63 OTPV 1920 0131 6895 RO03
servicii aferente (cimitir, capelă și servicii de cult), alături de drumuri interioare de deservire, spații verzi amenajate, precum și echiparea tehnico-edilitară aferentă.

La elaborarea documentației de urbanism se vor avea în vedere strategiile de dezvoltare urbanistică ale localității Dumbrăvița.

Regimul juridic al terenului luat în studiu se prezintă astfel:

- terenul CF nr. 400716, S=100 000 mp, se află în proprietatea a:
 - HOTEL FOR THE SOUL S.R.L.
- terenul CF nr. 401323, S=30 000 mp, se află în proprietatea a:
 - Parohia Română Ortodoxă Dumbrăvița
- terenul CF nr. 406861, S=12 000 mp, se află în proprietatea a:
 - Leabu Ovidiu-loan, cota 1/2
 - Cotiugă Ramona-loana, cota 1/2
- terenul CF nr. 406867, S=3 670 mp, se află în proprietatea a:
 - Leabu Ovidiu-loan, cota 1/2
 - Cotiugă Ramona-loana, cota 1/2
- terenul CF nr. 411768, S=18 000 mp, se află în proprietatea a:
 - Leabu Ovidiu-loan, cota 1/2
 - Cotiugă Ramona-loana, cota 1/2
- terenul CF nr. 411769, S=2 330 mp, se află în proprietatea a:
 - Leabu Ovidiu-loan, cota 1/2
 - Cotiugă Ramona-loana, cota 1/2

Regimul economic al terenului luat în studiu se prezintă astfel: teren intravilan.

Documentația prevede: trasarea viitoarelor drumuri, profilarea lor în funcție de trama stradală existentă a localității și de strategiile elaborate sau în curs de elaborare, propunerea unor posibile clădiri gândite în vederea dezvoltării zonei de servicii, mică producție și depozitare, propunerea amenajării a două zone de gospodărie comunală (cimitir, capelă și servicii de cult).

Planul Urbanistic Zonal cuprins în prezenta documentație este întocmit în conformitate cu Legea 50/1991 republicată și Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 privind Metodologia de elaborare a conținutului - cadru al Planului Urbanistic Zonal, ținând cont și de OMS 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea " Normelor de igiena și a recomandărilor privind modul de viață al populației", prezenta documentație tratând următoarele probleme enunțate de către beneficiar:

- parcelarea în conformitate cu R.G.U. și prevederile Consiliului Județean Timiș;
- stabilirea regulilor urbanistice de amplasare a construcțiilor în cadrul parcelelor și a procentelor de ocupare și utilizare a terenului în conformitate cu R.G.U. și prevederile C.L. Dumbrăvița;
- stabilirea soluțiilor de principiu a echipării cu utilități a noii parcelări;
- stabilirea mișcării proprietarilor asupra terenului studiat;
- ambientarea zonei, soluții de principiu, spațiu verde, iluminat public.

1.3. Surse documentare

Studii și proiecte elaborate anterior:

1. Plan Urbanistic Zonal Director - Comuna Dumbrăvița, elaborat în 2004;
2. Plan Urbanistic General – Comuna Dumbrăvița, aprobat de principiu prin HCL 104/26.11.2018;
3. Plan Urbanistic General Comuna Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023;
4. Zonă studiată se învecinează cu P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 41/2009 - Zonă de producție și depozitare (aviz CJT nr. 36/2009)
5. P.U.Z. aprobat prin HCL 102/2007– Activități economice și servicii (aviz CJT 120/2007);

6. P.U.Z. aprobat prin HCL 12/2012 – Zonă activități economice nepoluante, servicii, depozitare (aviz CJT 34/2011).

Studii de fundamentare, proiecte întocmite concomitent cu PUZ:

- Date topografice și cadastrale - proiect întocmit de Ing. Beutură Lorena Delia

La întocmirea prezentului PUZ, s-a consultat și respectat Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal și Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.

Suportul topografic întocmit este în sistem STEREO 70, datele oferite de acesta intrând în totalitate sub responsabilitatea inginerului de cadastru care l-a întocmit.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Pe teritoriul comunei Dumbrăvița este o singură localitate: Dumbrăvița. Localitatea este traversată de DJ 691 Timișoara-Lipova, fiind străbătută pe direcția nord-sud. Accesul la autostrada și la Centura Timișpara se face tot prin această comună.

Localitatea face parte din zona metropolitană a municipiului Timișoara. Ca urmare a dezvoltării municipiului Timișoara, s-a creat un fenomen de migrare a populației din zonele centrale ale orașului spre zonele periurbane, astfel s-au creat premisele unei dezvoltări rezidențiale pe teritoriul comunei Dumbrăvița.

Tendința de dezvoltare a localității Dumbrăvița este de ocupare și construire a acestei zone, cu funcțiuni diversificate: mică producție, depozitare, servicii.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul se află în nordul comunei Dumbrăvița, la sud de Centura Municipiului Timișoara. Destinația propusă în PUG-ul Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/25.10.2023 pentru terenul studiat este de *unități industriale/depozitare, zonă gospodărie comunală, zonă pentru instituții publice servicii și dotări de interes public-subzonă agrement și sport*.

Limitele terenurilor 400716, 411768, 411769, 406861 și 406867 sunt:

- *la Nord:* Centura Timișoara;
- *la Est:* drum de exploatare DE 7/1 – 4m;
- *la Sud:* drum de exploatare DE 5/5 lot 1 – 4m;
- *la Vest:* parcela nr. Cad. A5/3/14 - teren arabil extravilan.

Limitele terenului CF nr. 401323 sunt:

- *la Nord:* parcela CF. nr. 413619 – teren arabil extravilan;
- *la Est:* canalul HCN 11;
- *la Sud:* parcela CF. nr. 410277 – teren arabil extravilan;
- *la Vest:* drum de exploatare DE 8/2 – 4m.

În prezent, pe această sit folosița actuală este teren arabil intravilan.

2.3. Elemente ale cadrului natural

a. Considerații generale

Comuna Dumbrăvița aparține județului Timiș, situat în partea de Vest a României. În cadrul județului comuna se învecinează:

- *la Nord:* Comuna Giarmata și comuna Sânnandrei;
- *la Est:* Comuna Ghidoda;

- la Sud: Municipiul Timișoara

- la Vest: Municipiul Timișoara.

Zona studiată în cadrul P.U.Z. este situată în partea nordică a localității, între râul Beregsău și Centura Municipiului Timișoara.

b. Relief

Terenul este relativ plan și orizontal, având stabilitatea generală asigurată.

Morfologic, zona este situată în Câmpia Banatului, parte integrantă din marea unitate geomorfologică Câmpia Tisei, centrul unui mare complex aluvionar, a cărui axă longitudinală o constituie râurile Timiș și Bega.

Zona este lipsită de factori de poluare, neexistând în vecinătate agenți cu degajări de noxe, produceri de zgomote sau alte elemente ce nu sunt compatibile cu o zonă de servicii și gospodărie comunală.

c. Hidrografia

Comuna Dumbrăvița, din punct de vedere a riscurilor naturale existente, are doar zone cu risc natural mic de inundații, locale și anume inundabilitatea malurilor râului Timiș și Bega.

d. Date geotehnice. Adâncimea maximă de îngheț

Geomorfologic, amplasamentul se află în zona de Vest a țării.

Geologic, pe adâncimea pe care interesează în cazul de față, zona se caracterizează prin depozite aluvionare cuaternare recente (halocen superior), reprezentată prin pământuri argiloase în care apar intercalații de nisipuri și prafuri.

Conform STAS-ului 6054-77, adâncimea maximă de îngheț, aferentă amplasamentului, este de 60-70 cm.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi, pentru obiectivele nominalizate fiind necesare studii geotehnice definitive. Zona studiată nu este expusă unor fenomene de risc natural.

e. Seismicitate

Distanța celui mai apropiat punct al comunei de epicentrul de la Banloc este la o distanță de aproximativ 44km, ceea ce elimină riscul natural datorat seismului.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se înscrie, conform normativului P100-1/2013, în zona cu hazard seismic, pentru care se vor considera $a_g=0,20g$ și $T_c=0,7$ sec.

f. Date climatologice. Regimul eolian

Climatic, amplasamentul se integrează în particularitățile macroclimatice ale județului Timiș determinate de poziția geografică a acestuia în continentul european. Regimul termic și pluviometric este influențat de interferența maselor de aer cu caracter continental de origine vestică cu cele de origine estică precum și invazia unor mase de aer cald dinspre sud ce traversează Marea Mediteraneană.

Datele climatice ce pot fi luate în considerare cu caracter informativ, luate din Atlasul climatologic al României, din care se menționează cele mai importante pentru amplasamentul în cauză, sunt:

a) Temperatura aerului:

- minim absolută: $-29,3\text{ }^{\circ}\text{C}$;
- maxim absolută: $+40\text{ }^{\circ}\text{C}$;
- media lunară maximă: $+21-22\text{ }^{\circ}\text{C}$;
- media lunară minimă: $-1-2\text{ }^{\circ}\text{C}$.

b) Precipitații:

- media lunară maximă: 70-80 mm;

- cantitatea maximă: 100mm/24 ore;
- media anuală: 600-700 mm.
- c) Vânt, direcții predominante:
 - Nord-Sud: 16%;
 - Est-Vest: 13%.

g. Arii protejate

Suprafața studiată NU se află sub incidența ariilor protejate.

2.4. Circulația

Accesul în zonă se poate face astfel:

- *la nord*: se poate face accesul din Centura Timișoara pe drumurile de exploatare DE 8/2 și DE 7/1, cu lățime de 4.00 m.
- *la sud*: se poate face accesul din strada Mureș, traversând râul Beregsău, apoi pe drum de exploatare DE 27/2 și DE 5/5 lot 1, cu lățime de 4.00m

În anul 2024 a fost elaborat *Studiul de Fezabilitate Contruire Drumuri colectoare Centura Ocolitoare Timișoara Nord, sector intersecție DC58 (km 10+350)-Intersecție DN69 (km 12+600)* ce prevede realizarea unui drum colector în sudul Centurii Timișoara pe terenul studiat, în care se vor descărca drumurile de acces cu profil corespunzător, propuse pe locul drumurilor de exploatare existente.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiată are suprafața totală de 166 000 mp și este liberă de construcții. Terenul nu este traversat de nicio rețea edilitară sau electrică, nu dispune de spații verzi amenajate și este proprietate privată.

Nu există înscrisuri privitoare la sarcini.

Amplasamentul se află în intravilan și este format din parcele cadastrale:

- | | |
|---------------|---|
| <u>400716</u> | S= 100 000 mp - Arabil
Proprietar: HOTEL FOR THE SOUL S.R.L. |
| <u>401323</u> | S= 30 000 mp - Arabil
Proprietar: Parohia Română Ortodoxă Dumbrăvița |
| <u>406861</u> | S= 12 000 mp - Arabil
Proprietari: Leabu Ovidiu Ioan
Cotiugă Ramona-Ioana |
| <u>406867</u> | S= 3 670 mp - Arabil
Proprietari: Leabu Ovidiu Ioan
Cotiugă Ramona-Ioana |
| <u>411768</u> | S= 18 000 mp - Arabil
Proprietari: Leabu Ovidiu Ioan
Cotiugă Ramona-Ioana |
| <u>411769</u> | S= 2 330 mp - Arabil
Proprietari: Leabu Ovidiu Ioan
Cotiugă Ramona-Ioana |

Amplasamentul propus respectă prevederile HG 525/1996, anexa 1, pct. 1.1.4, situându-se la marginea localității.

2.5.1 Relaționări între funcțiuni

Terenul este liber de construcții.

În prezent, în zonă există mai multe PUZ-uri avizate:

La Est - P.U.Z. aprobat prin HCL 102/2007 – Activități economice și servicii (aviz CJT 120/2007);
P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 41/2009 - Zonă de producție și depozitare (aviz CJT 36/2009)

La Vest - P.U.Z. aprobat prin HCL 12/2012 – Zonă activități economice nepoluante, servicii, depozitare (aviz CJT 34/2011)

2.5.2 Gradul de ocupare al zonei

Actualmente terenul are un POT egal cu 0 și un CUT egal cu 0.

2.5.3 Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Nu este cazul.

2.5.4 Asigurarea cu spații verzi

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință agricolă, nu există zone de spațiu verde amenajat.

2.5.5 Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Terenurile au stabilitatea asigurată. Nu există alte riscuri naturale în zonă.

2.5.6 Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile din zonă se manifestă în special prin lipsa unor legături între parcele și căile de comunicație majoră, accesurile făcându-se momentan prin drumuri de exploatare cu un profil transversal necorespunzător pentru dezvoltarea unei zone de mică producție, depozitare, servicii și gospodărie comunală cu servicii aferent. De asemenea, lipsa echipării edilitare este o altă disfuncționalitate.

2.6. Echipare edilitară

Comuna Dumbrăvița dispune de un sistem de alimentare cu apă și canalizare. Cu toate că amplasamentul studiat se găsește în intravilanul localității, acesta nu dispune de nici un fel de dotări edilitare: rețele de apă, canalizare, gaz, telefonie, caTV.

În apropierea zonei studiate canale de desecare HCN 7/1, HCN 11 și râul Beregsău care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie.

Zona studiată are posibilitatea de a dispune cu ușurință de dotări edilitare care să asigure funcționarea optimă a obiectivului de investiții prin extinderea rețelelor de utilități prevăzute în P.U.Z.-urile învecinate.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural - cadrul construit

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au în prezent categoria de folosință terenuri arabile.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea pentru asigurarea de terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de servicii, depozitare și mică producție este în continuă creștere. De asemenea, creșterea numărului de locuitori justifică necesitatea asigurării unor spații cu destinația de gospodărie comunală cu servicii aferente.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Condițiile de autorizare a amplasării obiectivelor

j35/480/2004 RO16178471 OTP BANK RO63 OTPV 1920 0131 6895 RO03
propane și a executării construcțiilor în această zonă vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Conform Legii cimitirelor nr. 102/2014, secțiunea 2, articolul 3, se consideră zone protejate următoarele: zonele de locuit, zonele balneoclimaterice, zonele de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale, unitățile sanitare și unitățile de învățământ. Față de aceste zone se va păstra o limită de protecție de 100,00 m între acestea și gardul cimitirului, conform articolului 7 din aceeași lege. Zona de locuințe din sudul râului Beregsău se află la distanță mai mare de 100,00 m față de gardul cimitirului, respectiv la minim 202,65 m.

În conformitate cu Ord. M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației distanța de protecție între cimitirul uman și locuințe (teritorii protejate) este de 50,0 m.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu se prevăd riscuri naturale sau antropice în zona studiată sau în vecinătăți.

Energia de relief scăzută, nu favorizează alunecărilor de teren.

Prezența pistei Aeroportului Internațional Timișoara prezintă un risc nesemnificativ, întrucât amplasamentul se află înafara zonelor de decolare/aterizare.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Imobilele identificate prin CF nr. 406867, 411768, 411769, 400716 și 406861-Dumbrăvița se află situate parțial în perimetrul sitului arheologic "Așezarea medievală de la Dumbrăvița-Obiectiv 15", înregistrat în Repertoriul Arheologic Național, instituit prin OMCC nr. 2458/2001, cod RAN 155270.20, conform Server-ului Cartografic pentru Patrimoniul Cultural Național.

Imobilul identificat prin CF nr. 401323-Dumbrăvița se află situat parțial în perimetrul "Sitului arheologic de la Dumbrăvița-Obiectiv 14", înregistrat în Repertoriul Arheologic Național, instituit prin OMCC nr. 2458/2001, cod RAN 155270.19, conform Serverului Cartografic pentru Patrimoniul Național.

La faza DTAC se va realiza obligatoriu cercetarea arheologică preventivă a imobilelor identificate prin CF nr. 406867, 411768, 411769, 400716, 406861 și 401323-Dumbrăvița.

La faza DTAC, lucrările de execuție neincluse în cadrul perimetrului vizat de cercetarea arheologică preventivă se vor desfășura obligatoriu cu supraveghere arheologică.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată.

Amenajarea este gândită pentru a veni în întâmpinarea cerințelor locuitorilor comunei pentru a se putea realiza o zonă de gospodărie comunală. Amplasarea atât a zonei de mică producție, depozitare, servicii cât și a celei de gospodărie comunală s-a făcut în această zonă având în vedere existența Centurii Municipiului Timișoara, apropierea față de Municipiul Timișoara și distanța față de vatra satului. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea caracter nepoluant.

Transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferite faze de elaborare și dezbateri publice conform Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea să se poată corela cu funcțiunile existente în zonă;
- dezvoltarea să se coreleze cu funcțiunile propuse în cadrul PUG-ului aflat în curs de elaborare;
- dezvoltarea drumurilor de exploatare și a celor prevăzute prin P.U.G. astfel încât să poată deservi toată zona studiată;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare în variantă de echipare centralizată;
- cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei zone dezvoltate armonios.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru nevoile prezentului PUZ a fost considerată necesară întocmirea în cadrul studiilor de fundamentare a lucrării "Date topografice și cadastrale, sc. 1:1000" prin care, în afara suportului topografic, au fost evidențiate datele principale privind situația parcelară și a proprietăților.

Concluzia principală a studiului a fost aceea că lucrările preconizate prin PUZ au în vedere numai terenuri ce se afla în proprietatea beneficiarilor.

Soluția urbanistică propusă pentru terenul reglementat se înscrie în strategia locală de a răspunde unor cerințe de dezvoltare ce s-au conturat în ultimii ani, fapt evidențiat prin obiectivele deja existente în zonă și prin documentațiile de urbanism similare.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița publicat pe site-ul Primăriei Dumbrăvița în august 2023 și aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, prevede ca terenul studiat să aibă destinația *Zonă unități industriale/depozitare, zonă gospodărie comunală, zonă pentru instituții publice servicii și dotări de interes public-subzonă agrement și sport.*

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

IS 8B_2 Industrie 2 și IS 8C_1 Industrie 3: Platforme industriale și de servicii, amplasate la nivel de zone funcționale. Se va urmări realizarea unor platforme industriale și de servicii de dimensiuni ample, asigurând locuri de muncă necesare pentru reziliența localității și diminuarea mobilității către alte localități. Amplasarea de-a lungul căilor principale de comunicație presupune comasarea funcțiunilor de servicii de-a lungul acestora, creând o barieră între domeniul public și zonele industriale amplasate în asigurarea complementarității funcționale cu servicii. Construirea este condiționată de asigurarea infrastructurilor publice de accesibilitate și utilități.

VA 8B Industrie 2: Suprafețe verzi și cursuri de apă care se constituie în coridoare interconectate, cu rol multiplu de asigurare a serviciilor ecosistemice în relație cu principalele elemente naturale relevante la nivel metropolitan: Pădurea Verde, Acumularea Dumbrăvița și cursul râului Behela, pârâul Beregsău și canalul HCN 91. Se va păstra o zonă neconstruibilă de 15 m pe fiecare mal al cursului de apă.

Categoria funcțională propusă: pe terenul inițiatorilor: zonă de mică producție, depozitare, servicii și zonă de gospodărie comunală având următoarea zonificare funcțională: spații pentru mică

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se va asigura o zonă de protecție de 15 m față de râul Beregsău.
Se interzice forarea de noi puțuri fără avizul A.N.- Apele Romane
Condițiile de clima, cat si cele privind construibilitatea nu ridica probleme deosebite.
Terenul este plan si nu necesita lucrari semnificative de sistematizare pe verticala.

3.4. Modernizarea circulației

Prezentul subcapitol tratează lucrările necesare asigurării traficului auto și pietonal al zonei studiate. Vor exista două tipuri de circulații:

- Circulații ce vor deservi zonele adiacente, respectiv accesul la parcelele rezultate pentru activitățile propuse;
- Circulații interioare ale zonei.

În general trama stradală propusă urmărește:

- accesibilitatea zonei și legăturile acesteia cu zonele funcționale existente;
- posibilitatea tranzitării zonei pe trasee cât mai scurte și directe;
- rezolvarea cât mai eficientă a tramei stradale, a problemelor de accesuri auto și pietonale, urmărind obținerea unor profile stradale corespunzătoare din punct de vedere tehnic noilor cerințe de dezvoltare a zonei.

3.4.1. Transportul în comun

Actualmente, nu există transport în comun în zonă.

Prin proiect se propun 2 stații de autobuz în apropierea accesului în zona de gospodărie comunală și servicii aferente, în corelare cu strategia de dezvoltare a transportului în comun propusă prin PUG Dumbrăvița aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

3.4.2. Circulație auto

Se vor prelua profilele stradale propuse prin noul PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023 corelate cu cele definite prin PUZ-urile aprobate anterior:

- De-a lungul drumurilor de exploatare De7/1 și De 8/2 se prevede un drum cu prospect stradal de 27.50 m compus din trotuar 1.50m, pistă de biciclete 1.00m, zonă verde 1.50m, parcare 2.50m, 1 bandă de circulație 4.00m, trotuar 1.00m, HCN 7/1 4.50m, trotuar 1.00m, 1 bandă de circulație 4.00m, parcare 2.50m, zonă verde 1.50m, pistă de biciclete 1.00m și trotuar 1.50 m;

-În paralel cu drumul de exploatare DE 27/2 se prevedere un drum cu prospect stradal de 16.00m în continuarea străzii Mureș. Acesta se intersectează într-o girație cu un drum ce porneste din vest,prevăzut în documentațiile de urbanism aprobate. Drumurile vor avea 2 benzi de circulație de 7.00m.

- De-a lungul drumurilor de exploatare De27/2 și De5/5 lot 1 se prevede o promenadă de 4.00 m compusă din trotuar 1.50m și pistă de biciclete 2.50m.

- În partea de nord se preia profilul drumului colector propus prin Studiul de Fezabilitate, de 16.00m, compus din: zonă verde 0.50m, trotuar 1.50m, pistă biciclete 2.00m, zonă verde 1.50m, 2 benzi de circulație 6.00m, acostament 1.00m, zonă verde și șant 3.50m.

Drumurile vor fi proiectate de proiectanți de specialitate conform normativelor în vigoare.

Capacitățile de transport pentru drumurile proiectate vor fi adaptate traficului greu. Se vor asigura accesuri dimensionate pentru trafic greu.

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

3.4.3. Parcări

Se vor amenaja parcări de-alungul străzilor rezultate din extinderea drumurilor de exploatare (De 7/1, De 8/2).

Pentru deservirea funcțiunilor propuse prin PUZ se vor amenaja parcări în interiorul parcelelor în conformitate cu funcțiunea propusă și se vor dimensiona corespunzător.

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m2;
- un loc de parcare la 100 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400- 600 m2;
- un loc de parcare la 50 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m2;
- un loc de parcare la 40 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.

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

Pentru construcții industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, dar nu mai puțin de un loc de parcare la o suprafață utilă de 80 mp.

Pentru funcțiunile de cult se va asigura minim un loc de parcare la o suprafață utilă de 35 mp.

Pentru zona de cîmîtir se va asigura minim un loc de parcare la o suprafață utilă de 160mp.

Suplimentar se va asigura cate 1 loc de parcare la 10 persoane participante la ceremonie – 2 x 20 locuri de parcare pentru un loc de ceremonie + 5 locuri de parcare pentru personal.

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

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

În parcaje / garaje cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite;
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite;
- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite;
- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite;
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite + câte 1 loc la fiecare 100 de locuri peste 200 de locuri de parcare obișnuite;

3.4.4. Circulație pietonală

Pe toate arterele de circulație auto sunt prevăzute circulații pietonale. De asemenea trecerile de pietoni vor fi adaptate și persoanelor cu handicap (coborâri înclinate de pe trotuare, semafoare sonore, etc.).

De-a lungul drumurilor de exploatare De27/2 și De5/5 lot 1 se prevede o promenadă de 4.00 m compusă din trotuar 1.50m și pistă de biciclete 2.50m.

3.4.5. Circulație velo

Se vor amenaja piste de biciclete pe străzile nou propuse.

De-a lungul drumurilor de exploatare De27/2 și De5/5 lot 1 se prevede o promenadă de 4.00 m compusă din trotuar 1.50m și pistă de biciclete 2.50m.

Pentru construcții industriale vor fi prevăzute parcaje de biciclete în funcție de specificul activității, dar nu mai puțin de un loc de parcare la o suprafață utilă de 80 mp.

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

3.5.1. Zonificare, principii de rezolvare urbanistică

Potrivit temei lansate de către beneficiari, obiectul principal al studiului îl constituie reglementarea terenului în conformitate cu prevederile R.G.U. ale R.L.U. și P.U.G. al Comunei Dumbrăvița, prevederile C.L. Dumbrăvița și hotărârile Consiliului Județean Timiș și celelalte norme în vigoare din domeniu, în vederea desfășurării de activități de mică producție, depozitare și servicii și gospodărie comunală- cimitir, capelă și servicii de cult.

Astfel s-au obținut un număr de **4 parcele destinate zonei de gospodărie comunală și servicii aferente, 5 parcele destinate micii producții, depozitării și serviciilor, 2 parcele destinate spațiilor verzi și 2 parcele destinate circulațiilor.**

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele:

- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiective prevăzute în temă;
- Integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă;
- Organizarea circulației în zonă s-a realizat ținând cont de rezolvarea circulației în teritoriu, de necesitatea creșterii traficului actual și de viitor impus și de P.U.G.

S-au avut în vedere relaționări cu zonele vecine din punct de vedere al circulațiilor precum și legături cu posibile viitoare dezvoltări după principii ierarhice. Acest aspect este prezentat în planșa U.04 Reglementări urbanistice.

Terenul studiat face parte dintr-o zona cu potențial de dezvoltare urbană. Funcțional, zona luată în studiu se va mobila în următoarele zone funcționale:

- Zonă destinată circulației autovehiculelor;
- Zonă destinată construirii halelor/spațiilor de servicii;
- Zonă destinată construirii spațiilor administrative/birouri;
- Zonă destinată serviciilor de cult;
- Zonă destinată înhumării;
- Zonă destinată spațiilor verzi;
- Zonă destinată echipării tehnico-edilitare.

Înființarea, întreținerea și funcționarea cimitirelor se realizează în condițiile Legii 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare, completata de H.G.741/ 2016 și în conformitate cu prevederile hotărârii Guvernului adoptate potrivit prevederilor art. 40 și ale regulamentului de organizare și funcționare aprobat prin hotărâre a consiliului local, precum și a regulamentelor de organizare și funcționare proprii cultelor, prin care se instituie reguli generale pentru serviciile de înhumare și de incinerare.

Ca urmare, conform art. 8 al Legii 102/ 2014, este necesar să se asigure drumuri sau alei interioare, sala de ceremonii și spațiul tehnic premurgător ceremoniei funerare, sursa de apă, w.c.-uri, spațiu pentru depozitarea gunoierului, spații verzi, arbuști, copaci pe marginea aleilor.

Obligația întreținerii spațiilor în stare funcțională, a zonelor verzi, a mormintelor revine administratorului cimitirului, iar calitatea de administrator al cimitirului o are proprietarul acestuia sau cel care deține dreptul de administrare.

3.5.2. Propuneri de intervenții privind fondul construit

Nu este cazul.

3.5.3. Reglementări

Reglementările sunt prezentate în planșele ce însoțesc acest memoriu.

3.5.4. Bilanț teritorial

<u>Zonificare funcțională</u>	<u>Existent</u>	<u>%</u>	<u>Propus</u>	<u>%</u>
Suprafață totală	166 000,0 mp	100	166 000,0 mp	100
Teren agricol	166 000,0 mp	100	-	-
ZONA 1	32 493,0 mp	100	32 493,0 mp	100
ID - Zonă mică producție, depozitare și servicii	-	-	22 012,0 mp	67,75
C - Căi de comunicații	-	-	3 978,0 mp	12,24
SV - Zonă spații verzi	-	-	6 503,0 mp	20,01
ZONA 2	103 507,0 mp	100	103 507,0 mp	100
SGC - Zonă gospodărie comunală și servicii aferente	-	-	93 955,0 mp	90,77
S - Subzonă servicii aferente gospodăriei comunale	-	-	10 830,0 mp	10,46
GC - Subzonă gospodărie comunală	-	-	32 919,0 mp	31,80
SV - Subzonă spații verzi în incintă	-	-	40 095,0 mp	38,74
C - Subzonă circulații și parcaje în incintă	-	-	10 111,0 mp	9,77
C - Căi de comunicații	-	-	9 552,0 mp	9,23
ZONA 3	30 000,0 mp	100	30 000,0 mp	100
SGC - Zonă gospodărie comunală și servicii aferente	-	-	29 425,0 mp	98,08
S - Subzonă servicii aferente gospodăriei comunale	-	-	5 117,0 mp	17,06
GC - Subzonă gospodărie comunală	-	-	9 535,0 mp	31,78
SV - Subzonă spații verzi în incintă	-	-	10 353,0 mp	34,51
C - Subzonă circulații și parcaje în incintă	-	-	4 420,0 mp	14,73
C - Căi de comunicații	-	-	575,0 mp	1,92

3.5.5. Indici urbanistici

Procentul de ocupare a terenului propus în zonă respectă Hotărarea CJT nr. 115/2008.

Procentul de ocupare a terenului s-a calculat pentru zonă de mică producție, depozitare și servicii, precum și pentru zona de gospodărie comunală. Spațiul verde e particular.

ID - ZONĂ MICĂ PRODUCȚIE, DEPOZITARE ȘI SERVICII – parcelele 02-06

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. max = 60 %

C.U.T. max = 2,00

Regim de înălțime max: D(S)+ P+2E

H maxim cornișă = 14,00m

H maxim coamă sau atic = 16,00m

Tipologia clădirilor/c-țiilor: Halele se vor amplasa individual pe lot, cu respectarea distanțelor prevăzute de Codul Civil și cu posibilitatea de a asigura accesul auto pentru eventuale intervenții. Spațiile administrative/birouri/ servicii vor fi orientate către stradă.

Retragere minimă:

- față de frontul stradal –minim 10,00 m;
- față de limitele laterale
 - minim 10,00m pentru parcelele cu limită laterală către stradă;
 - minim $H_{cornisa}/2$, dar nu mai puțin de 3,00m;
- față de limita posterioară – minim $H_{cornisa}/2$, dar nu mai puțin de 10,00 m.

Învelitoare șarpantă / terasă;

Panta acoperișului = 15° - 45°.

SGC - ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI SERVICII AFERENTE – parcelele 08, 09 ,10, 13

Subzonă S - Servicii aferente gospodăriei comunale

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. max = 50 %

C.U.T. max = 2,00

Regim de înălțime max: D(S)+ P+2E

H maxim cornișă = 14,00m

H maxim coamă sau atic = 16,00m

**Se admite o excepție pentru turelele capelei și clopotniței, care pot avea H maxim = 50m.*

Tipologia clădirilor/c-țiilor: biserică, capelă, clopotniță, spații administrative, săli de priveghi, servicii specifice, morminte cu caracter special (personalități canonizate de biserică), sală praznicală, locuri de rugăciune, lucrări de artă, fântâni, pavilioane, grupuri sanitare, sală de îmbălsămare, vestiare personal, garaje, spații tehnice, anexe

Retragere minimă:

- față de frontul stradal
 - minim 30,00 m pentru parcela 08 (zona 2);
 - minim 50,00 m pentru parcela 13 (zona 3);
- față de limitele laterale
 - pentru parcela 08 (zona 2) minim 250,00 m față de limita din nord și minim 136,51 m față de limita din sud;
 - pentru parcela 13 (zona 3) minim 10,00 m;
- față de limita posterioară
 - minim 30,00 m pentru parcela 08 (zona 2);
 - minim 190,86 m pentru parcela 13 (zona 3);

Învelitoare șarpantă / terasă;

Panta acoperișului = 0° - 80°.

Subzonă GC – Gospodărie comunală

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. max = 2%

C.U.T. max = 0,04

Regim de înălțime max: P+1E

H maxim cornișă = 7,00m

H maxim coamă sau atic = 11,00m

**Se admite o excepție pentru turlele capelei și clopotniței, care pot avea Hmaxim=50 m.*

Tipologia clădirilor/c-țiilor: morminte, capelă, clopotniță, spații administrative, săli de priveghi, servicii specifice, sală praznicală, locuri de rugăciune, lucrări de artă, fântâni, pavilioane, grupuri sanitare, sală de îmbălsămare, vestiare personal, garaje, spații tehnice, anexe

Retragere minimă:

- **față de frontul stradal**
 - minim 30,00 m pentru parcela 08 (zona 2);
 - minim 125,00 m pentru parcela 13 (zona 3);
- **față de limitele laterale**
 - pentru parcela 08 (zona 2) minim 50,00 m față de limita din nord și minim 30,00 m față de limita din sud;
 - pentru parcela 13 (zona 3) minim 10,00 m;
- **față de limita posterioară**
 - minim 30,00 m pentru parcela 08 (zona 2);
 - minim 50,00 m pentru parcela 13 (zona 3);

Învelitoare șarpantă / terasă;

Panta acoperișului = 0° - 80°.

Terenul va fi ocupat treptat, construcțiile realizându-se în etape.

- Construcțiile vor avea utilități proprii și parcaje independente, cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore.

- Se vor asigura locuri de parcare conform normativelor în vigoare în interiorul parcelelor.

- În zona de mică producție, depozitare și servicii se va asigura un procent de minim 20% spațiu verde din suprafața zonei 1.

- În zonele de gospodărie comunală cu servicii aferente se va asigura un procent de minim 20% spațiu verde. În zona 2 spațiul verde este format din cel aflat în incinta parcelei 8 și de parcelele 9 și 10. În zona 3 spațiul verde se regăsește în incinta parcelei 13.

- Desființarea și schimbarea destinației unui cimitir se pot face numai după 30 ani de la ultima înhumare și după stramutarea tuturor osemintelor.

Amplasarea construcțiilor

Având în vedere configurația zonei, se propun următoarele:

- Amplasarea construcțiilor față de limitele parcelei se va face conform planșei Reglementări Urbanistice.

- Orice construcție sau mormânt se va amplasa cu o retragere de cel puțin 6 m față de împrejmuirea perimetrală în care se va amplasa vegetație de protecție.

- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face menținând o distanță minimă între două clădiri de ½ din înălțimea clădirii mai înalte măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt.

- Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății.

- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform NORMATIVULUI P 118/1998.

- Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.

- Funcție de durată de exploatare - construcții definitive (permanente);

- Durata de funcționare este 24h/zi.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Comuna Dumbrăvița dispune de un sistem de alimentare cu apă și canalizare. Cu toate că amplasamentul studiat se găsește în intravilanul localității, acesta nu dispune de nici un fel de dotări edilitare: rețele de apă, canalizare, gaz, telefonie, caTV.

Parcela se va echipa cu rețea de apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații, conform standardelor legale prin extinderea rețelelor existente în zonă.

Zona studiată are posibilitatea de a dispune cu ușurință de dotări edilitare care să asigure funcționarea optimă a obiectivului de investiții prin extinderea rețelelor de utilități prevăzute în P.U.Z.-urile învecinate.

3.6.1. Alimentarea cu apă

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Dumbrăvița, existentă la o distanță de cca. 250 m pe strada Mures (PE-HD, Dn. 110 mm).

Reteaua de alimentare cu apă propusă în PUZ se va realiza din teava de polietilenă PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm (L~1232 m), se va amplasa în zona verde/trotuar pe strazile proiectate în PUZ, astfel încât să existe câte un bransament pentru fiecare parcelă și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Această rețea de alimentare cu apă propusă se va extinde pe o lungime de cca 250 m și se va racorda la rețeaua de apă în existentă pe strada Mures.

Reteaua de apă propusă se va echipa cu hidranți supraterani de incendiu și la cca 1 m față de limita de proprietate a fiecărei parcele se va monta câte un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apă consumat. Bransamentele propuse vor asigura necesarul de apă potabilă al consumatorilor din clădirile propuse și se vor realiza din teava de polietilenă PE-HD, Pn 10, Dn. 32 mm și se vor amplasa în zona verde sau zona de acces pe amplasament. Presiunea necesară la bransament este de 1,5 atm. Reteaua trebuie să asigure un debit pentru satisfacerea consumului menajer și stingerea unui incendiu.

Debitele totale de apă sunt :

Q S ZI MED = 70,30 mc/zi = 1,62 l/s

Q S ZI MAX = 91,39 mc/zi = 2,11 l/s

Q S ORAR MAX = 21,32 mc/h = 5,92 l/s

3.6.2. Canalizarea apelor uzate

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al comunei Dumbrăvița, existent în intravilanul comunei, la limita sudică a PUZ, pe strada Mures (PVC, D=250 mm).

În incinta studiată se va executa o rețea de canalizare menajeră (L=1032 m) care va prelua apele uzate menajere de la construcțiile propuse (de la grupurile sanitare). Conducta de canalizare va fi realizată din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa în axul drumurilor de acces și se va poza

j35/480/2004 RO16178471 OTP BANK RO63 OTPV 1920 0131 6895 RO03
ingropat. Pe conducta de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 50-60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational. Racordurile menajere se vor executa din PVC-KG, D=160 mm.

Debitele menajere evacuate sunt:

Q U ZI MED = 70,30 mc/zi = 1,62 l/s

Q U ZI MAX = 91,39 mc/zi = 2,11 l/s

Q U ORAR MAX = 21,32 mc/h = 5,92 l/s

Extinderile rețelilor de apa si canalizare menajera proiectate se vor executa pe domeniul public si cad in sarcina beneficiarului.

3.6.3. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe străzi se vor colecta în sistem centralizat printr-un sistem mixt format din rigole stradale carosabile acoperite cu dale rutiere care permit trecerea apei pluviale, șanțuri de colectare deschise situate la marginea străzilor și rețea de tubulaturi îngropate.

Apele de ploaie de pe suprafata acoperisurilor, drumurilor si a parcarilor din zona studiata sunt colectate de o rețea de canalizare pluviala ingropata D=315-500 mm, Ltotala=2.135 m, trecute prin doua separatoare de namol si hidrocarburi si stocate in doua bazine de retentie (amplasate in zona verde pe parcelele nr. 8 si 12), urmand ca apoi surplusul de ape pluviale pre-epurate sa fie evacuate in canalul de desecare Hcn 7/1, prin intermediul unei conducte de refulare (PE-HD, L= 55 m) si in canalul de desecare Hcn 11. Apele pluviale vor fi descarcate controlat in canalele de desecare prin doua guri de descarcare.

Apele de ploaie cazute in zona verde din interiorul parcelelor se vor colecta in bazine de retentie mici individuale (V~5 mc), amplasate ingropat in zona verde, iar surplusul se va utiliza la irigarea si intretinerea acestora, urmand a se infiltra in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Debitul de ape pluviale total este: Q PL = 382,72 l/s

Volumul anual total al apelor pluviale va fi: V_{anual} = 71.185 mc/an

Volumul bazinelor de retentie este: V_{B.R.} = 154 mc

Conform adresei nr. 71944/21.10.2024, Primăria Comunei Dumbrăvița își exprimă acordul cu preluarea surplusului de ape pluviale pre-epurate și evacuarea lor în HCN 7/1.

Conform avizului nr. 534/11.09.2024, ANIF își exprimă acordul de traversare cu podeț a canalului de desecare Hpr 15 (Beregsău Vechi) precum și cu subtraversarea cu rețele de apă-canal a canalului de desecare Hpr 15 (Beregsău Vechi).

BREVIAR DE CALCUL

ALIMENTARE CU APĂ

Necesarul de apă s-a determinat în baza NP 133/2022, STAS 1343-1:2006 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localitati urbane și rurale", STAS 1343/2-1989 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă pentru unități industriale" și STAS 1478/1990 "Alimentarea cu apă la constructii civile și industriale". Calculul necesarului de apă și dimensionarea lucrărilor s-a făcut pentru etapa finală si se preconizeaza ca zona se va amenaja între anii 2024 - 2025.

Suprafata totală a zonei studiate este de **166.000 mp**, cuprinzând un număr de **2 parcele destinate zonei de gospodărie comunală** (cimitir, servicii de cult și capelă), **5 parcele destinate micii producții, depozitării și serviciilor**, precum și **5 parcele destinate spațiilor verzi**.

Numărul total estimat de consumatori va fi de **500 (150 angajati, 50 TESA, 200 vizitatori)**.

1.NECESARUL DE APĂ

Debitele specifice avute în vedere pentru dimensionarea surselor sunt:

- 50 l/om,zi pentru angajati – muncitori;
 - 30 l/om/zi pentru personal TESA;
 - 10 l/om/zi pentru vizitatori;
 - 0,20 l/mp,zi pentru spalare/igienizare suprafete.
 - 1 l/mp/zi pentru stropit zone de interes public (cimitir)
- | | |
|---|----------------------|
| - angajati: 150 persoane x 50 l/om,zi = 7500 l/zi : 1.000 | = 7,50 mc/zi |
| - TESA: 50 persoane x 30 l/om,zi = 1500 l/zi : 1.000 | = 1,50 mc/zi |
| - vizitatori: 200 x 10 l/om/zi = 2000 l/zi : 1.000 | = 2,00 mc/zi |
| - suprafete spalare: 13200 mp/zi x 0,2 l/mp,zi = 2.640 l/zi : 1.000 | = 2,64 mc/zi |
| - suprafete stropit: 44463 mp/zi x 1 l/mp,zi = 44463 l/zi : 1000 | = 44,46 mc/zi |
| N = 7,50+1,50+2,00+2,64+44,46 = 58,10 mc/zi | |

2.DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL

Q_{S ZI MED} – debitul zilnic mediu (mc/zi)

$$Q_{S ZI MED} = k_p \times k_s \times N$$

unde: $K_p = 1,10$ – coeficient ce ține seama de pierderile de apă tehnic admisibile pe aductiune și rețelele de distributie, conform NP133-2022

$K_s = 1,10$ – coeficient ce tine seama de nevoile tehnice ale sistemului de alimentare cu apă, conform NP133-2022

$$Q_{S ZI MED} = 1,10 \times 1,10 \times 58,10 = \mathbf{70,30 \text{ mc/zi} = 1,62 \text{ l/s}}$$

Q_{S ZI MAX} – debitul zilnic maxim (mc/zi)

$$Q_{S ZI MAX} = k_{zi} \times Q_{S ZI MED}$$

Unde $K_{zi} = 1,30$ – coeficient de neuniformitate al debitului zilnic maxim conform NP133-2022, tabel 3.1.- zone cu gospodării având instalatii interioare de apă si canalizare, cu preparare locală a apei calde.

$$Q_{S ZI MAX} = 1,30 \times 70,30 = \mathbf{91,39 \text{ mc/zi} = 2,11 \text{ l/s}}$$

Q_{S ORAR MAX} – debitul orar maxim (mc/h)

$$Q_{S ORAR MAX} = k_o \times Q_{S ZI MAX} / 24$$

unde $K_o = 3,00$ – coeficient de neuniformitate al debitului orar maxim conform, NP133-2022, tabel 3.4.

$$Q_{S ORAR MAX} = 2,80 \times 91,39 / 12 = \mathbf{21,32 \text{ mc/h} = 5,92 \text{ l/s}}$$

Debitele necesare sunt:

$$Q_{S ZI MED} = \mathbf{70,30 \text{ mc/zi} = 1,62 \text{ l/s}}$$

$$Q_{S ZI MAX} = \mathbf{91,39 \text{ mc/zi} = 2,11 \text{ l/s}}$$

$$Q_{S ORAR MAX} = \mathbf{21,32 \text{ mc/h} = 5,92 \text{ l/s}}$$

CANALIZARE MENAJERA

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un numar de **500 persoane**. Procentul de restituție se considera de 100% din necesarul de apa calculat pentru etapa de perspectiva.

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 70,30 \text{ mc/zi} = 1,62 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 91,39 \text{ mc/zi} = 2,11 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 21,32 \text{ mc/h} = 5,92 \text{ l/s}$$

CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele de ploaie de pe suprafata acoperisurilor, drumurilor si a parcarilor din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata D=315-500 mm, $L_{totala}=1653$ m, trecute prin doua separatoare de namol si hidrocarburi si stocate in doua bazine de retentie (amplasate in zona verde pe parcelele nr. 8 si 12), urmand ca apoi surplusul de ape pluviale pre-epurate sa fie evacuate in canalul de desecare Hcn 7/1, prin intermediul unei conducte de refulare (PE-HD, L= 55 m) si in canalul de desecare Hcn 11. Apele pluviale vor fi descarcate controlat in canalele de desecare prin doua *guri de descarcare*. Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Debitul de ape meteorice se stabileste luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846-2/2007 – „Canalizări exterioare” și STAS 9470-73 - „Ploi maxime” debitul pluvial se calculează cu relatia:

$$Q_{pl} = S \times \phi \times I \times m$$

$$m = 0,8 \text{ daca } t \leq 40 \text{ m}$$

$$m = 0,9 \text{ daca } t > 40 \text{ m}$$

Suprafetele de pe care se vor prelua apele de ploaie sunt:

Acoperisuri	$S = 45883 \text{ mp}$	coef. de scurgere $\phi = 0,95$
-------------	------------------------	---------------------------------

Drumuri	$S = 13264 \text{ mp}$	coef. de scurgere $\phi = 0,85$
---------	------------------------	---------------------------------

$$\phi = 45883 \times 0,95 + 13264 \times 0,85 / 59147 = 0,92$$

Clasa de importantă III => frecventa ploii de calcul 1/2.

A. t = durata ploii

$$t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} = 15 + 386 / 42 = 24 \text{ minute}$$

$$t_{cs} = 15 \text{ minute pentru zonă de ses}$$

$$v_a = 42 \text{ m/min}$$

- lungimea cea mai mare parcursa de apa in colectorul de canalizare, din amonte pana la bazinul de retentie este de 386 m

$$I = 120 \text{ l/sxha} - \text{ pentru durata de 24 minute și frecventa de } 1/2$$

$$Q_{PL} = 2 \times 0,92 \times 120 \times 0,8 = 176,64 \text{ l/s (evacuare in Hcn 11)}$$

$$\text{Volumul anual al apelor pluviale va fi: } V_{anual} = Q_{l/s} \times t \times 60 \times 100_{zile/an} / 1.000 = \text{mc/an}$$

$$V_{anual} = 176,64 \times 24 \times 60 \times 100 / 1.000 = 25.436 \text{ mc/an}$$

Volumul bazinului de retentie:

$$V = \frac{1}{2} \times \frac{t_c^2}{t_c} \times Q_{PL} \times k1 = \frac{1}{2} \times 400 / 24 \times 176,64 \times 0,06 = 88 \text{ mc}$$

$$B. \quad t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} = 15 + 926 / 42 = 37 \text{ minute}$$

$$t_{cs} = 15 \text{ minute pentru zonă de ses}$$

$v_a = 42 \text{ m/min}$

- lungimea cea mai mare parcursa de apa in colectorul de canalizare, din amonte pana la bazinul de retentie este de 926 m

$I = 70 \text{ l/sxha}$ - pentru durata de 37 minute și frecventa de 1/2

$Q_{PL} = 4 \times 0,92 \times 70 \times 0,8 = 206,08 \text{ l/s}$ (evacuare in Hcn 7/1)

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{\text{anual}} = Q_{l/s} \times t \times 60 \times 100_{\text{zile/an}} / 1.000 = \text{mc/an}$

$V_{\text{anual}} = 206,08 \times 37 \times 60 \times 100 / 1.000 = 45.749 \text{ mc/an}$

Volumul bazinului de retentie:

$$V = \frac{1}{2} \times \frac{t_r^2}{t_c} \times Q_{PL} \times k1 = \frac{1}{2} \times 400/37 \times 206,08 \times 0,06 = 66 \text{ mc}$$

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a zonei studiate de P.U.Z. se propune extinderea rețelei existente și branșarea în baza unui aviz tehnic de racordare emis de către furnizorul de energie electrică.

3.6.5 Rețea de gaz metan

În momentul actual zona învecinată terenului nu este racordată la rețeaua de gaz. Se propune extinderea rețelei de gaz până la amplasamentul studiat și racordarea viitoarelor construcții în baza unui aviz tehnic DELGAZ GRID.

3.6.6 Telecomunicații

Beneficiarii vor comanda la operatorul de telecomunicații agreat un proiect de telefonizarea obiectivelor pe baza unei teme de proiectare.

3.6.7 Alimentare cu căldură

Datorită inexistenței unei rețele centralizate de alimentare cu căldură, se propune ca alimentarea cu căldură să se realizeze prin centrale proprii cu gaz metan, varianta cea mai practică și mai plauzibilă.

3.6.8 Depozitarea deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract cu un operator specializat.

Pot apărea deseuri constituite din coroane funerare, flori, ce vor fi depozitate în recipiente amplasate lângă aleea pietonală și apoi depozitate pe o platformă special amenajată de unde vor fi ridicate de serviciul de salubritate și conduse la groapa de gunoi autorizată sanitar.

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

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 antropoc 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.

3.7.1. Măsurile propuse în vederea diminuării surselor de poluare:

- Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face în mod controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract. Pot apărea deseuri constituite din coroane funerare, flori, ce vor fi depozitate în recipiente amplasate lângă aleea pietonală și apoi depozitate pe o platformă special amenajată de unde vor fi ridicate de serviciul de salubritate și conduse la groapa de gunoi autorizată sanitar.
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.
- Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi în procent de minim 20% din suprafața parcelei, format din spații verzi publice și spații verzi din incintă. Elementele care compun amenajarea spațiilor verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative. De asemenea, se va păstra o distanță de 6,00 m între morminte și gard, gardul fiind dublat de o perdea de arbori.
- În conformitate cu Ord. M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației distanța de protecție între cimitirul uman și locuințe (teritorii protejate) este de 50,0 m. Zonificarea funcțională a avut în vedere separarea funcțiunilor, se va avea în vedere evitarea incompatibilităților funcționale în zonele nou propuse și locuințele existente.

3.7.2. Recuperarea terenurilor degradate, consolidarea terenurilor instabile

În zona studiată P.U.Z. nu există terenuri degradate sau instabile, în consecință nu sunt necesare lucrări pentru consolidarea acestora.

Amplasarea clădirilor se face pe o zonă sigură ce asigură protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe.

3.7.3. Delimitarea zonelor protejate, cu prezentarea prescripțiilor generale pentru conservarea patrimoniului natural și construit

Imobilele identificate prin CF nr. 406867, 411768, 411769, 400716 și 406861-Dumbrăvița se află situate parțial în perimetrul sitului arheologic "Așezarea medievală de la Dumbrăvița-Obiectiv 15", înregistrat în Repertoriul Arheologic Național, instituit prin OMCC nr. 2458/2001, cod RAN 155270.20, conform Server-ului Cartografic pentru Patrimoniul Cultural Național.

Imobilul identificat prin CF nr. 401323-Dumbrăvița se află situat parțial în perimetrul "Sitului arheologic de la Dumbrăvița-Obiectiv 14", înregistrat în Repertoriul Arheologic Național, instituit prin OMCC nr. 2458/2001, cod RAN 155270.19, conform Serverului Cartografic pentru Patrimoniul Național.

La faza DTAC se va realiza obligatoriu cercetarea arheologică preventivă a imobilelor identificate prin CF nr. 406867, 411768, 411769, 400716, 406861 și 401323-Dumbrăvița.

La faza DTAC, lucrările de execuție neincluse în cadrul perimetrului vizat de cercetarea arheologică preventivă se vor desfășura obligatoriu cu supraveghere arheologică.

Conform Legii cimitirelor nr. 102/2014, secțiunea 2, articolul 3, se consideră zone protejate următoarele: zonele de locuit, zonele balneoclimaterice, zonele de odihnă și recreere, institutiile social-culturale, unitatile sanitare și unitatile de învățământ. Față de aceste zone se va păstra o limită de protecție de 100,00 m între acestea și gardul cimitirului, conform articolului 7 din aceeași lege.

3.7.4. Zonele propuse pentru refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Lucrările propuse ce sunt prevăzute a se executa, nu afectează peisagistică zonală, nefiind necesare lucrări speciale pentru refacerea peisajului sau a reabilitării urbane.

3.7.5. Măsurile de prevenire și combatere a riscurilor naturale și antropice

Se impun pe fiecare traseu de circulație majoră plantații de aliniament cu arbori de talie medie și zone verzi plane, precum și un arbore de talie medie la 100 mp/teren prin regulamentul de urbanism. Această măsură va reduce cantitatea de apă ce ajunge simultan pe sol, scade temperatura microclimatului și umidifică aerul. Lucrarea de față propune asigurarea unei suprafețe de minim 20% zonă verde formate din spații verzi publice și spații verzi în incintă.

Nu sunt necesare alte măsuri de prevenire și combatere a riscurilor naturale.

3.8. Obiective de utilitate publică

A fost analizat regimul juridic al terenurilor în zona studiată precum și modul de circulație al terenurilor în funcție de destinația propusă.

Tipurile de proprietate identificate sunt:

- terenuri aparținând domeniului privat.

Terenul ce se intenționează a fi trecut în domeniul public este cel pe care urmează a se realiza străzile cu spațiile verzi de aliniament aferente propuse.

3.9. Consecințele economic-sociale

Din punct de vedere economic investiția va crea noi locuri de muncă, îmbunătățind semnificativ accesul locuitorilor la o gamă variată de servicii, va întregi trama urbană existentă și va contribui la dezvoltarea economică în această zonă a comunei Dumbrăvița.

Din punct de vedere social investiția va crea un cimitir cu 2 zone distincte suplimentând cimitirele existente ce nu asigurau nevoile comunității, numărul locuitorilor crescând semnificativ în ultimii ani.

4. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVAȚI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINE AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

Din partea investitorului se vor asigura financiar următoarele categorii de lucrări: lucrările tehnico-edilitare pentru echiparea terenului, rețelele apă-canal, rețelele electrice, fibră optică, lucrările de amenajare a drumurilor nou generate, amenajare podeț peste Beregsău.

5. CONCLUZII

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 Urbanistic General - Dumbrăvița.
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe parcela studiată.

În urma aprobării PUZ se va trece la etapele următoare ale proiectului:

- Întocmire proiecte tehnice și obținere autorizații de construire;

- Proiectarea și autorizarea lucrărilor pe domeniul public: extinderi de rețele, racorduri și branșamente edilitare, modernizările circulației rutiere, ce urmează să deservească obiectivele preconizate.

Considerăm că din punct de vedere al oportunității socio-economice, tema proiect propusă se constituie într-o perspectivă realistă și necesară de dezvoltare a zonei, cu efecte pozitive asupra comunei Dumbrăvița și a vecinătății.

Întocmit,

arh. Mihaela Boldor



Șef proiect,

arh. Daniel Stămorean



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexa la

„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CIMITIR ȘI SERVICII DE CULT, CAPELĂ, MICĂ PRODUȚIE, DEPOZITARE ȘI SERVICII

PARCELELE CF NR. 400716, 401323, 406861, 406867, 411768, 411769

Intravilan DUMBRĂVIȚA, jud. Timiș”

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

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

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

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);

- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentului General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în același timp cu Planul Urbanistic Zonal și odată aprobat prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației de specialitate prin grija Consiliului Local și al elaboratorului.

2. Baza legală a elaborării

Prezentul Regulament Local de Urbanism este întocmit în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (cu modificările ulterioare) privind Autorizarea executării construcțiilor și HG nr. 525/95 (cu modificările ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

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

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

Alte acte normative cu referiri în domeniu, ulterioare întocmirii prezentului regulament vor fi considerate, în aplicare, drept completare a celor din anexă și vor fi respectate potrivit prevederilor din cuprinsul acestora.

Regulamentul local de urbanism anexă la „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CIMITIR ȘI SERVICII DE CULT, CAPELĂ, MICĂ PRODUȚIE, DEPOZITARE ȘI SERVICII, PARCELELE CF NR. 400716, 401323, 406861, 406867, 411768, 411769, Intravilan DUMBRĂVIȚA, jud. Timiș, se aprobă prin Hotărâre

a Consiliului local Dumbrăvița, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

3. Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism este o suprafață de teren din teritoriul administrativ al comunei Dumbrăvița, jud. Timiș, constituită din parcelele cadastrale cu nr. CF. 400716, 401323, 406861, 406867, 411768, 411769 - Dumbrăvița, INTRAVILAN Dumbrăvița, în suprafață totală de **166 000 mp**.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenuri agricole din extravilan.

Nu e cazul, terenurile fiind în intravilan.

Terenuri agricole din intravilan.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

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

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

Resursele subsolului.

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

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliul Județean Timiș sau Consiliul Local Dumbrăvița, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

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

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la Consiliul Județean Timiș prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale Timiș.

Resursele de apă și platforme meteorologice.

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

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Zonele cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

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

Consiliul Județean Timiș va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar amenajarea peisageră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit.

Se va asigura continuitatea culoarelor verzi, astfel încât acestea să participe la sistemul de spații verzi al localității.

Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar plantarea a cel puțin un arbore de talie medie/mare în felul următor:

- 1 arbore/arbust la 100 mp de lot de mică producție, depozitare și servicii;
- 1 arbore pentru fiecare loc de veci în zona de gospodărie comună;
- 1 arbore la 50 mp de lot de spațiu verde;
- 1 arbore la 5ml în aliniamentul stradal;
- 1 arbore la fiecare 4 locuri de parcare amenajate la sol.

Zonele construite protejate.

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

Imobilele identificate prin CF nr. 406867, 411768, 411769, 400716 și 406861-Dumbrăvița se află situate parțial în perimetrul sitului arheologic "Așezarea medievală de la Dumbrăvița-Obiectiv 15", înregistrat în Repertoriul Arheologic Național, instituit prin OMCC nr. 2458/2001, cod RAN 155270.20, conform Server-ului Cartografic pentru Patrimoniul Cultural Național.

Imobilul identificat prin CF nr. 401323-Dumbrăvița se află situat parțial în perimetrul "Sitului arheologic de la Dumbrăvița-Obiectiv 14", înregistrat în Repertoriul Arheologic Național, instituit prin OMCC nr. 2458/2001, cod RAN 155270.19, conform Serverului Cartografic pentru Patrimoniul Național.

- (1) Perimetrele care cuprind patrimoniu arheologic reperat (situate în perimetrele siturilor arheologice, conform planșei U.03 Reglementări Urbanistice) se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001, republicată, a OG nr. 43/2000 republicată și a prezentului regulament.
- (2) În zonele delimitate cu patrimoniu arheologic (aferent parcelelor 8 și 13, respective utilităților și a drumului din dreptul acestor parcele), emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatarea de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajări de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a

terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum și alte lucrări ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusive în zona lor de protecție, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității și indiferent de forma de proprietate a terenului, **se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respective al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția Județeană pentru Cultură Timiș).**

- (3) Intervențiile de construire de tipul celor enumerate la art. 2, efectuate în perimetrele care cuprind patrimoniu arheologic reperat, vor putea fi demarcate **numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică**, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.
- (4) Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (supraveghere sau/ și săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafața afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (daca nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție in situ).
- (5) Perimetrul cu potential arheologic (situat în afara siturilor arheologice conform planșei U.03 Reglementări Urbanistice) se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001, republicată, a OG nr. 43/2000 republicată și a prezentului regulament.
- (6) Intervențiile efectuate în zona cu potential arheologic, determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare și prospectare a terenului (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel și întocmirea unui raport de specialitate.
- (7) Supravegherea arheologică va avea rolul de a determina prezența sau absența materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va dispune sistarea temporară a lucrărilor de construire și demararea unui cercetări arheologice preventive.
- (8) În perimetrele cu patrimoniu arheologic reperat, săpăturile arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.
- (9) În perimetrul cu potential arheologic, supravegherea arheologică se efectuează numai pe bază și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.
- (10) Cercetarea arheologică se realizează de către instituții abilitate și numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii și înregistrat în Registrul arheologilor.

La faza DTAC se va realiza obligatoriu cercetarea arheologică preventivă a imobilelor identificate prin CF nr. 406867, 411768, 411769, 400716, 406861 și 401323-Dumbrăvița.

La faza DTAC, lucrările de execuție neincluse în cadrul perimetrului vizat de cercetarea arheologică preventivă se vor desfășura obligatoriu cu supraveghere arheologică.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

Siguranța în construcții.

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerate ca prioritare fără ca enumerarea să fi limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construcții.

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

- HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții.

- HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

Expunerea la riscuri naturale.

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, terenuri mlăștinoase, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea, delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean Timiș, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Expunerea la riscuri tehnologice.

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, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ, este interzisă.

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

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

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

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.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministrului Industriei și Comerțului nr.1587 din 12 septembrie 1997.

Asigurarea echipării edilitare.

Realizarea de rețele edilitare publice, modernizarea, extinderile de rețele sau măririle de capacitate a acestora se realizează strict prin grija inițiatorului PUZ.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap. 3 a prezentului Regulament.

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

ID - Zonă mică producție, depozitare și servicii

POT maxim 60%.

CUT maxim 2,00.

Zonă gospodărie comunală și servicii aferente

Subzona S - Servicii aferente gospodăriei comunale

POT maxim 50%.

CUT maxim 2,00.

Zonă gospodărie comunală și servicii aferente

Subzona GS - Gospodărie comunală

POT maxim 2%.

CUT maxim 0,04.

**În cadrul subzonei GS se permit construcții pentru servicii aferente gospodăriei comunale în procent maxim de 10% din subzonă. Pentru acestea se admite CUT maxim 0,2.*

Zonă/Subzonă spații verzi

POT maxim 10%.

CUT maxim 0,30.

Lucrări de utilitate publică.

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planul de amenajare a teritoriului județean Timiș și/sau planul de amenajare a teritoriului comunal Dumbrăvița pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

În toate cazurile, la eliberarea unei Autorizații de Construcție, interesul public va fi considerat prioritar față de interesul persoanei direct interesate. Orice acțiune de construcție din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, fiind prioritare condițiile tehnologice specifice ale activităților.

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

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

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

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

Amplasarea față de drumurile publice.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice: construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare; parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.); conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Amplasarea față de aliniament.

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

Construcțiile cu funcțiunea ID - Mică producție, depozitare și servicii se vor amplasa cu o retragere de min. 10,00 m față de frontul stradal conform reglementărilor din planșa nr. U04 "Reglementări urbanistice". Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, împrejurimi, spații verzi.

Construcțiile din cadrul zonelor SGC- Gospodărie comunală și servicii aferente se vor amplasa cu o retragere față de frontul stradal:

Subzona S - Servicii aferente gospodăriei comunale

–minim 30,00 m pentru parcela 08 (zona 2);

–minim 50,00 m pentru parcela 13 (zona 3);

Subzona GC - Gospodărie comunală

–minim 30,00 m pentru parcela 08 (zona 2);

–minim 125,00 m pentru parcela 13 (zona 3);

Amplasarea în interiorul parcelei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă: distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Pentru ID- Zona de mică producție, depozitare și servicii, amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face:

- la minim 10,00 m pentru parcele cu limită laterală către stradă;
- la minim $H_{cornisa}/2$, dar nu mai puțin de 3,00m;

Clădirile vor fi amplasate retrase față limite laterale astfel încât să fie asigurat accesul auto și parcare autovehiculelor pe parcelă.

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de minim $H_{conisa}/2$, dar nu mai puțin de 10,00 m față de limita posterioară a parcelei.

Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, împrejuriri, spații verzi.

Pentru SGC - Zonă gospodărie comunală și servicii aferente amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face:

Subzona S - Servicii aferente gospodăriei comunale

- pentru parcela 08 (zona 2) minim 250,00 m față de limita din nord și minim 136,51m față de limita din sud;
- pentru parcela 13 (zona 3) minim 10,00m;

Subzona GC - Gospodărie comunală

- pentru parcela 08 (zona 2) minim 50,00 m față de limita din nord și minim 30,00 m față de limita din sud;
- pentru parcela 13 (zona 3) minim 10,00m;

Pentru SGC - Zonă gospodărie comunală și servicii aferente amplasarea în interiorul parcelei față de limita posterioară a parcelei se va face:

Subzona S - Servicii aferente gospodăriei comunale

- pentru parcela 08 (zona 2) minim 30,00m;
- pentru parcela 13 (zona 3) minim 190,86m;

Subzona GC - Gospodărie comunală

- pentru parcela 08 (zona 2) minim 30,00 m;
- pentru parcela 13 (zona 3) minim 50,00m;

Orice construcție sau mormânt se va amplasa cu o retragere de cel puțin 6 m față de împrejurirea perimetrală în care se va amplasa vegetație de protecție.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Accesuri carosabile.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

În ceea ce privește numărul și configurația accesurilor acestea se vor adapta funcțiunilor concrete ce vor ocupa zona dar se vor respecta următoarele reguli: pentru construcțiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare, în funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, platforme de depozitare și accesuri mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor; pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

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

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

Se vor asigura accesuri dimensionate pentru trafic greu și spațiul necesar manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

Accesuri pietonale.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

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

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

Accesuri velo.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pentru biciclete, trotinete, scutere, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accesuri velo se înțelege căile de acces pentru vehicule de mici dimensiuni (biciclete, trotinete, scutere) dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.

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 de energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele, sau dacă nu există și până la apariția rețelelor publice în localitate cu avizul Agenției pentru protecția mediului.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după realizarea rețelelor tehnico-edilitare și a racordării acestora la rețelele publice existente.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează pe terenuri aflate în domeniul public, conform PLANULUI DE ACȚIUNE.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către beneficiarii finali ai lucrării.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează.

Apele de ploaie cazute în zona verde se infiltrează în teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

În proximitatea culoarelor verzi-albastre se vor amenaja zone pentru acumularea/descărcarea apelor de ploaie (prin lagune de descărcare, zone de bioretenție-bioswale, guri de vărsare) în canale de transport ale ANIF-ului, după ce în prealabil au fost tratate prin separatoarele de hidrocarburi. În interiorul fiecărei parcele se vor realiza grădini de ploaie cu rol de infiltrare lentă sau bazine de rețenție mici pentru acumularea apei de ploaie care se va folosi la udarea zonelor verzi din interiorul parcelei.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor.

Parcelarea.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 2 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Adâncimea parcelei rezultate trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea ei.

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

Se permit comasari și dezmembrări ulterioare aprobării PUZ respectând Regulamentul General de Urbanism și legislația în vigoare.

Înălțimea construcțiilor.

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.

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

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

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

Etajul retras reprezintă nivelul ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras), dacă etajul retras este ultimul nivel permis al regimului de înălțime.

În cazul etajului retras:

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

Înălțimea maximă a construcțiilor la ultima cornișă este stabilită astfel:

ID - Zonă mică producție, depozitare și servicii

- Regim de înălțime maxim D(S)+P+2E
- H cornișa max. = 14,00m
- H coamă/atic max = 16,00m

SGC - Zonă gospodărie comunală și servicii aferente

Subzona S - Servicii aferente gospodăriei comunale

- Regim de înălțime maxim D(S)+P+2E
- H cornisa max. = 14,00m
- H coamă/atic max = 16,00m

Se admite o excepție pentru turlele bisericii, capelei și clopotniței, care pot avea Hmaxim = 50m

SGC - Zonă gospodărie comunală și servicii aferente

Subzona GC - Gospodărie comunală

- Regim de înălțime maxim P+1E
- H cornisa max. = 7,00m
- H coamă/atic max = 11,00m
- Se admite o excepție pentru turlele bisericii, capelei și clopotniței, care pot avea Hmaxim = 50m

SV - Zonă/subzonă spații verzi

- Regim de înălțime maxim D(S)+P+1E
- H cornisa max. = 7,00m
- H coamă/atic max = 11,00m

Aspectul exterior al construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

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

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

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

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

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, gri, negru, ocru, bej, culori pastelate; culorile vor fi armonizate în general. Sunt permise totuși culorile specifice firmelor ce-și desfășoară activitatea în clădirile respective. Materialele pentru finisajul exterior vor fi de bună calitate.

Este preferabilă realizarea de construcții cu învelitori tip terasă. Se recomandă utilizarea de terase circulabile, parțial înverzite.

Este preferabilă evitarea aspectului industrial pentru clădirile administrative, birouri, grupuri sociale etc.

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. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

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

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

Parcaje.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primarul comunei Dumbrăvița, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, astfel: un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²; un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²; un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²; un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m²;

- pentru construcții industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, dar nu mai puțin de un loc de parcare la o suprafață utilă de 80 mp.

- pentru funcțiunile de cult se va asigura minim un loc de parcare la o suprafață utilă de 35 mp.

- pentru zona de cimitir se va asigura minim un loc de parcare la o suprafață utilă de 160mp.

Suplimentar se va asigura cate 1 loc de parcare la 10 persoane participante la ceremonie – 2 x 20 locuri de parcare pentru un loc de ceremonie + 5 locuri de parcare pentru personal.

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Terenul dintre aliniament și construcții este cu preponderență destinat zonelor de parcare-garare, fiind dimensionat astfel ca să suporte locuri de parcare-garare destinate cu preponderență traficului greu.

Parcărilor pentru autoturisme vor fi realizate din pardoseli absorbante. Parcărilor destinate automobilelor de transport marfă, camioane, etc – de mare tonaj – pot fi realizate din beton.

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

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

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite;
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite;
- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite;
- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite;
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite + câte 1 loc la fiecare 100 de locuri peste 200 de locuri de parcare obișnuite;

Parcelele care prin natura funcțiunii lor presupun amenajarea a minimum 10 locuri de parcare vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Plantațiile în zonele de parcare sunt obligatorii și se execută de la bordura exterioară ce încadrează parcare. Plantațiile constau în gazon (aclimatizat la specificul zonei), plante perene și anuale, arbuști. În zonele de intrare și ieșire din parcare se plantează de regulă arbori cu coroana

rotundă, la o distanță de min. 2,00 m față de marginea îmbrăcăminții asfaltice a drumului public, pentru a nu împiedica circulația.

Spații verzi și plantate.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

În zona de mică producție, depozitare și servicii se va asigura un procent de minim 20% spațiu verde din suprafața zonei.

În zonele de gospodărie comunală cu servicii aferente se va asigura un procent de minim 20% spațiu verde. În zona 2 spațiul verde este format din cel aflat în incinta parcelei 8 și de parcelele 9 și 10. În zona 3 spațiul verde se regăsește în incinta parcelei 13.

În proximitatea culoarelor verzi-albastre se vor amenaja zone pentru acumularea/descărcarea apelor de ploaie (prin lagune de descărcare, zone de bioretenție - bioswale, guri de vărsare) în canale de transport ale ANIF-ului, după ce în prealabil au fost tratate prin separatoare de hidrocarburi.

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

În zonele și subzonele cu destinația SV-“Spații verzi” sunt permise amenajări, alei, accese, platforme în procent de maxim 10% din suprafața parcelei.

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 50% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar plantarea a cel puțin un arbore de talie medie/mare în felul următor:

- 1 arbore/arbust la 100 mp de lot de mică producție, depozitare și servicii;
- 1 arbore pentru fiecare loc de veci în zona de gospodărie comunală;
- 1 arbore la 50 mp de lot de spațiu verde;
- 1 arbore la 5ml în aliniamentul stradal;
- 1 arbore la fiecare 4 locuri de parcare amenajate la sol.

Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar amenajarea peisageră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit.

Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon.

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

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese.

Împrejmuiri.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputând aduce atingere spațiului public.

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

Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.

Pentru suprafețele adiacente domeniului public pentru care se propune reglementarea ca spații verzi este interzisă construirea de împrejmuiri în aliniamentul către domeniul public, respectiv pe limitele laterale sau posterioare către o altă parcelă adiacentă, la rândul ei, domeniului public, reglementată ca spațiu verde.

ID - Zonă mică producție, depozitare și servicii

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

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

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

Se interzice realizarea împrejmuirilor din elemente de beton, prefabricate.

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

SGC- Zonă gospodărie comunală și servicii aferente

Cimitirele se împrejmuiesc cu gard, iar acesta se dublează cu o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de construcții de 6 m în care se va amplasa vegetație de protecție.

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

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

Se interzice realizarea împrejmuirilor din elemente de beton, prefabricate.

Litigiile.

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

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

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

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

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

În zona studiată sunt propuse următoarele unități și subunități funcționale :

I.D. – Zonă pentru mică producție, depozitare și servicii

S.G.C. – Zonă pentru gospodărie comunală și servicii aferente

Subzona S - Servicii aferente gospodăriei comunale

Subzona GC - Gospodărie comunală

Subzona SV - Spații verzi în incintă

Subzona C - Circulații și parcaje în incintă

C. – Zonă pentru căi de comunicații

S.V. – Zonă pentru spații verzi

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

IV.1 I.D. – ZONĂ PENTRU MICĂ PRODUCȚIE, DEPOZITARE ȘI SERVICII

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Delimitare

Zona pentru mică producție, depozitare și servicii se află în ZONA 1 și cuprinde parcelele numerotate 02-06.

Art. 1 Zone și subzone funcționale

- ID –mică producție, depozitare și servicii

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- este cea de mică producție, depozitare și servicii, având un regim maxim de înălțime maxim D(S)+P+2E.

Art. 3 Funcțiuni complementare

- dotări aferente funcțiunii dominante

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise în zonele aflate în sfera de creștere a localităților

- Spații de mică producție nepoluantă din unul dintre următoarele domenii (se va stabili la faza D.T.A.C.):
 - industria alimentară
 - fabricarea produselor textile
 - fabricarea articolelor de îmbrăcăminte
 - fabricării hârtiei și a produselor din hârtie
 - tipărire și reproducerea pe suporti a înregistrărilor
 - fabricarea produselor farmaceutice de bază și a preparatelor farmaceutice
 - fabricarea calculatoarelor și a produselor electronice și optice
 - fabricarea de mobilă
 - fabricarea bijuteriilor
 - fabricarea instrumentelor muzicale
 - fabricarea articolelor pentru sport, fabricarea jocurilor și jucăriilor
 - fabricarea instrumentelor medicale;
- Bază logistică;
- Spații de depozitare, distribuție și desfacere;
- Spații de servicii;
- Spații de birouri;
- Spații administrative;
- Comerț en-gros, comerț cu materiale de construcții;
- Spații comerciale, dotări de alimentație publică care să deservească angajații unităților din zonă;
- Unități pentru întreținerea și repararea autovehiculelor;
- Stații comercializare produse petroliere;
- Centru paliativ;
- Centre de colectare;
- Construcții signalistice (stâlpi reclame);
- Spații pentru sport și agrement;
- Spații verzi amenajate;
- Accesuri carosabile, pietonale, parcaje, garaje;
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente;
- Împrejurimi.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- Infrastructură tehnico-edilitară cu condiția amplasării subterane a rețelilor.
- Se admite cuplarea funcțiunii cu cea a funcțiunilor terțiare aferente zonei industriale și de depozitare. În acest caz, zonele industriale pot acomoda funcțiuni comerciale sau de servicii în limita a cel mult 49% din suprafața construită și din suprafața construită desfășurată aferentă întregii parcele/zone.
- Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile

contractului de muncă, potrivit prevederilor legale în limita a cel mult 5% din suprafața construită și din suprafața construită desfășurată aferentă întregii parcele/zone.

Art. 6 Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

Art. 7 Interdicții definitive de construire

- Depozite de deșeuri cu caracter permanent;
- Locuințe de orice tip;
- Cluburi de noapte, discoteci;
- Unități care pot constitui factori de risc tehnologic sau pot produce poluarea aerului, apei, solului sau poluare fonica;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate.
- Alte funcțiuni decât cele enumerate la art.4 și 5.

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

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

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

Se va asigura însorirea tuturor construcțiilor de pe teren.

Se va evita, pe cât posibil, orientarea Nord a spațiilor administrative, birouri.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea în interiorul parcelei față de Centura Municipiului Timișoara se va face păstrând o retragere de 50,00m din marginea părții carosabile.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Este interzisă desfășurarea unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă. Iluminatul exterior din cadrul lotului nu va prezenta fascicule de lumină orientate în sus.

Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajare se va face în recipiente acoperite. Pentru încălzire se vor utiliza instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

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

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere minimă de 10,00 m față de frontul stradal. Spațiile administrative/birouri/ servicii vor fi orientate către stradă.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei:

Pe suprafața parcelei se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și anexe.

Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelei:

Toate construcțiile se vor amplasa cu o retragere de minim $H_{\text{conisa}}/2$, dar nu mai puțin de 10,00 m față de limita posterioară a parcelei.

Spațiile administrative/birouri/ servicii vor fi orientate către stradă.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face:

- la minim 10,00 m pentru parcele cu limită laterală către stradă;
- la minim $H_{\text{cornisa}}/2$, dar nu mai puțin de 3,00m;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu $1/2$ din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt. Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Art. 16 Accesuri carosabile

Pentru toate categoriile de construcții este obligatorie asigurarea accesului la rețeaua de circulație și transport, precum și accesul pompierilor.

Accesurile se vor dimensiona pentru traficul greu și se va asigura spațiul necesar manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

Art. 17a. Accesuri pietonale

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

Art. 17b. Accesuri velo

Accesurile velo trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Se vor prevedea rasteluri pentru biciclete.

Profilul străzilor trebuie să prevadă realizarea de piste de biciclete.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă

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

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

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

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

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

În interiorul fiecărei parcele se vor realiza grădini de ploaie cu rol de infiltrare lentă sau bazine de rețenție mici pentru acumularea apei de ploaie care se va folosi la udarea zonelor verzi din interiorul parcelei.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

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

Terenul cedat pentru realizarea drumurilor va intra în proprietatea publică a localității. Terenul destinat drumurilor de incintă va rămâne în proprietatea privată a beneficiarului.

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

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

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 21 Parcelarea

Se permit comasări și dezmembrări ulterioare aprobării PUZ cu respectarea preverilor prezentului Regulament, a Regulamentului General de Urbanism și a legislației în vigoare.

Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiții:

- respectarea dimensiunii minime de 1500 mp și front la stradă de minim 20m;
- calitatea terenurilor să permită realizarea obiectivelor propuse;
- fiecare parcelă să aibă legătură cu străzi sau piețe publice.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Zonă mică producție, depozitare și servicii

- Regim de înălțime maxim D(S)+P+2E
- H cornisa max. = 14,00m
- H coamă/atic max = 16,00m

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

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

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

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

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

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru parcela propusă este de 60% și coeficientul de utilizare a terenului de 2,00.

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

Art. 25 Parcaje

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

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, astfel: un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²; un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²; un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²; un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m²;

- pentru construcții industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, dar nu mai puțin de un loc de parcare la o suprafață de 80 mp.

- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

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

Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Se interzice transformarea spațiilor destinate parcarilor în garaje.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Plantațiile în zonele de parcare sunt obligatorii și se execută de la bordura exterioară ce încadrează parcare. Plantațiile constau în gazon (aclimatizat la specificul zonei), plante perene și anuale, arbuști. În zonele de intrare și ieșire din parcare se plantează de regulă arbori cu coroana rotundă, la o distanță de min. 2,00 m față de marginea îmbrăcăminții asfaltice a drumului public, pentru a nu împiedica circulația.

Se vor prevedea locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite;
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite;
- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite;
- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite;
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite + câte 1 loc la fiecare 100 de locuri peste 200 de locuri de parcare obișnuite;

Art. 26 Spații verzi

Se vor realiza spații verzi de aliniament de-a lungul străziilor propuse. Se va planta cel puțin un arbore/arbust la fiecare 100 mp suprafață de parcelă.

Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață.

Art. 27 Împrejmuiri

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

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

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

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

Se interzice realizarea împrejmuirilor din elemente de beton, prefabricate.

IV.2 S.G.C. – ZONĂ PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI SERVICII AFERENTE

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Terenul beneficiază de o poziție potrivită pentru amplasarea unui cimitir, fiind situat într-o zonă neocupată de construcții, la o distanță suficientă față de localitate.

Delimitare

Zona pentru gospodărie comunală și servicii aferente cuprinde parcelele numerotate 08, 09, 10 și 13.

Art. 1 Zone și subzone funcționale

Zona pentru gospodărie comunală cuprinde 4 subzone funcționale:

- *Subzona S - Servicii aferente gospodăriei comunale*
- *Subzona GC - Gospodărie comunală*
- *Subzona SV - Spații verzi în incintă*
- *Subzona C - Circulații și parcaje în incintă*

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- este cea de gospodărie comunală - cimitir, capelă și servicii de cult aferente.

Art. 3 Funcțiuni complementare

- dotări aferente funcțiunii dominante

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise în zonele aflate în sfera de creștere a localităților

Subzona S – Servicii aferente gospodăriei comunale

- Serviciu public de gospodărie comunală și activități conexe;
- Biserică, clopotniță;
- Spații pentru ceremonii funerare – capele, platforme în aer liber;
- Spații administrative;
- Săli de priveghi, sală praznicală, sală îmbălsămare;
- Locuri de rugăciune;
- Servicii specifice funcțiunii;
- Săli pentru evenimente specifice funcțiunii;
- Lucrări de artă, fântâni;
- Pavilioane, mobilier urban;
- Morminte cu caracter special (personalități canonizate de biserică) – subterane sau supraterane;
- Grupuri sanitare, vestiare personal;
- Spații tehnice, spații de întreținere, ateliere, anexe;
- Spații verzi amenajate;
- Accesuri carosabile, accesuri pietonale, trotuare, alei;
- Circulații semi-carosabile pentru întreținere;
- Platforme colectare deșeuri;
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente;
- Împrejurimi.

Subzona GC - Gospodărie comunală

Se permit în procent maxim de 10% din suprafața subzonei următoarele:

- Serviciu public de gospodărie comunală și activități conexe;
- Crematoriu;
- Spații pentru ceremonii funerare – capele, clopotniță;
- Săli de priveghi, sală praznicală, sală îmbălsămare;
- Locuri de rugăciune;
- Servicii specifice funcțiunii;

Se permit în procent maxim de 2% din suprafața subzonei următoarele:

- Grupuri sanitare, vestiare personal;
- Spații tehnice, spații de întreținere, ateliere, anexe;
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente;

Se permit fără a fi luate în calculul POT următoarele:

- Cimitir; lucrări funerare subterane și supraterane; pietre funerare, obeliscuri;
- Platforme în aer liber pentru ceremonii funerare;
- Pavilioane, mobilier urban;

- Lucrări de artă, fântâni;
- Circulații semi-carosabile pentru întreținere;
- Accesuri carosabile, accesuri pietonale, trotuare, alei;
- Platforme colectare deșeuri;
- Spații verzi amenajate;
- Împrejmuiiri.

Subzona SV - Spații verzi în incintă

- Spații plantate, amenajări spații verzi;
- Circulații pietonale;
- Perdele de protecție;
- Oglinzi de apă, fântâni arteziene;
- Mobilier urban, amenajări, locuri de odihnă;
- Construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru expoziții și activități culturale;
- Spații de întreținere;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Împrejmuiiri.

Subzona C - Circulații și parcaje în incintă

- Circulații carosabile;
- Parcări, spații de staționare, garaje;
- Platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun;
- Refugii și treceri pentru pietoni;
- Trotuare, alei pentru cicliști;
- Accesuri auto, biciclete, scutere, pietonale;
- Spații verzi amenajate;
- Mobilier urban, amenajări, locuri de odihnă;
- Lucrări de terasament;
- Lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice: parapete de protecție, plantații de protecție;
- Spații de întreținere;
- Platforme colectare deșeuri;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Împrejmuiiri.

Art. 5 Utilizari permise cu conditii

- Infrastructură tehnico-edilitară cu condiția amplasării subterane a rețelelor.
- Extinderea cimitirelor este permisă cu condiția întocmirii unor documentații tehnice avizate de organele competente și cu respectarea zonelor de protecție sanitară, cu respectarea Legii 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare.

Art. 6 Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

Art. 7 Interdicții definitive de construire

- Activități industriale sau de alt tip care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Activități de depozitare, comerț en gros, antreprize;
- Locuire de orice tip;
- Spații de întreținere auto;
- Ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor, ovinelor etc.;
- Depozitare en-gros;
- Depozități materiale refolosibile;
- Depozite de deșeuri;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

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

Se va asigura însorirea tuturor construcțiilor de pe teren.

Se va evita, pe cât posibil, orientarea Nord a spațiilor administrative.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte zona drumului. Zona drumului este formată din: carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament, piste de biciclete și trotuare, având o lățime de 27,50 m, respectiv 16,00m.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Este interzisă desfășurarea unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă. Iluminatul exterior din cadrul lotului nu va prezenta fascicule de lumină orientate în sus.

Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajare se va face în recipiente acoperite. Pentru încălzire se vor utiliza instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

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

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere față de frontul stradal la:

Subzona S - Servicii aferente gospodăriei comunale

- minim 30,00 m pentru parcela 08 (zona 2);
- minim 50,00 m pentru parcela 13 (zona 3);

Subzona GC - Gospodărie comună

- minim 30,00 m pentru parcela 08 (zona 2);
- minim 125,00 m pentru parcela 13 (zona 3);

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei:

Pe suprafața parcelei se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și anexe.

Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelei:

Construcțiile se vor amplasa față de limita posterioară a parcelei la:

Subzona S - Servicii aferente gospodăriei comunale

- pentru parcela 08 (zona 2) minim 30,00m;
- pentru parcela 13 (zona 3) minim 190,86m;

Subzona GC - Gospodărie comună

- pentru parcela 08 (zona 2) minim 30,00 m;
- pentru parcela 13 (zona 3) minim 50,00m;

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

Construcțiile se vor amplasa în interiorul parcelei față de limitele laterale astfel:

Subzona S - Servicii aferente gospodăriei comunale

- pentru parcela 08 (zona 2) minim 250,00 m față de limita din nord și minim 136,51m față de limita din sud;
- pentru parcela 13 (zona 3) minim 10,00m;

Subzona GC - Gospodărie comună

- pentru parcela 08 (zona 2) minim 50,00 m față de limita din nord și minim 30,00 m față de limita din sud;
- pentru parcela 13 (zona 3) minim 10,00m;

Orice construcție sau mormânt se va amplasa cu o retragere de cel puțin 6 m față de împrejmuirea perimetrală în care se va amplasa vegetație de protecție.

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt. Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Art. 16 Accesuri carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Subzonele S-Servicii aferente gospodăriei comunale și GC -Gospodărie comună

Accesul la drumul public se face în zona serviciilor și capelei mortuare.

Se va asigura accesul carosabil al mașinii mortuare până în incintă. Pentru carosabilul de incintă de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 5 km/h.

Este interzis accesul carosabil în zona locurilor de veci, cu excepția mașinii mortuare și a vehiculelor de întreținere.

Subzona C - Circulații și parcaje în incintă

Accesul carosabil este permis în subzona C - Circulații și parcaje în incintă. Se va asigura spațiul necesar manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

Art. 17.a. Accesuri pietonale

Prin accesuri pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz pe terenuri proprietate privată grevate prin servitute de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale potrivit importanței și destinației acestora.

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

Pentru trasa stradală se vor aplica profile transversale unitare, conform normelor tehnice, care vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Prin prezentul PUZ se propun alei pietonale principale și alei secundare cu lățimi de minim 1,50 m. Aleile propuse sunt corelate cu accesul principal.

Art. 17.b. Accesuri velo

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pentru biciclete, trotinete, scutere, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accesuri velo se înțelege căile de acces pentru vehicule de mici dimensiuni (biciclete, trotinete, scutere) dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta există, este obligatorie. Firidele de branșament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

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

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

În proximitatea culoarelor verzi-albastre se vor amenaja zone pentru acumularea/descărcarea apelor de ploaie (prin lagune de descărcare, zone de bioretenție-bioswale, guri de vărsare) în canale de transport ale ANIF-ului, după ce în prealabil au fost tratate prin separatoarele de hidrocarburi. În interiorul fiecărei parcele se vor realiza grădini de ploaie cu rol de infiltrare lentă sau bazine de rețenție mici pentru acumularea apei de ploaie care se va folosi la udarea zonelor verzi din interiorul parcelei.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

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

Terenul cedat pentru realizarea drumurilor va intra în proprietatea publică a localității. Terenul destinat drumurilor de incintă va rămâne în proprietatea privată a beneficiarului.

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

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

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 21 Parcelarea

Se permit comasări și dezmembrări ulterioare aprobării PUZ cu respectarea prevederilor prezentului Regulament, a Regulamentului General de Urbanism și a legislației în vigoare.

Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiții:

- calitatea terenurilor să permită realizarea obiectivelor propuse;
- fiecare parcelă să aibă legătură cu străzi sau piețe publice.

Parcelarea internă se va conforma din punct de vedere dimensional și ca organizare generală normelor specifice, în vigoare.

Desființarea și schimbarea destinației unui cimitir se pot face numai după 30 ani de la ultima înhumare și după stramutarea tuturor osemintelor.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Subzona S - Servicii aferente gospodăriei comunale

- Regim de înălțime maxim D(S)+P+2E
- H cornisa max. = 14,00m

- H coamă/atic max = 16,00m

Se admite o excepție pentru turlele bisericii, capelei și clopotniței, care pot avea Hmaxim = 50m

Subzona GC - Gospodărie comunală

- Regim de înălțime maxim P+1E

- H cornisa max. = 7,00m

- H coamă/atic max = 11,00m

Se admite o excepție pentru turlele bisericii, capelei și clopotniței, care pot avea Hmaxim = 50m

SV - Subzonă spații verzi

- Regim de înălțime maxim D(S)+P+1E

- H cornisa max. = 7,00m

- H coamă/atic max = 11,00m

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

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

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului.

Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Zona locurilor de veci va avea un aspect unitar prin folosirea unor materiale similare, texturi și tonuri de culori. Mormintele cu elevație, bordură și placă acoperitoare vor fi realizate similar, folosindu-se beton pentru elevație, placare cu piatră naturală pentru borduri și plăci de acoperire.

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

Subzona S - Servicii aferente gospodăriei comunale

POT maxim 50%.

CUT maxim 2,00.

Subzona GS - Gospodărie comunală

Se permit în procent maxim de 10% și CUT maxim de 0,20 din suprafața subzonei următoarele:

- Serviciu public de gospodărie comunală și activități conexe;
- Spații pentru ceremonii funerare – capele, clopotnița;
- Săli de priveghi, sală praznicală, sală îmbălsămare;
- Locuri de rugăciune;
- Servicii specifice funcțiunii;
- Spații administrative;

Se permit în procent maxim de 2% și CUT maxim de 0,04 din suprafața subzonei următoarele:

- Grupuri sanitare, vestiare personal;
- Spații tehnice, spații de întreținere, ateliere, anexe;
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente;

**Nu vor intra în calculul POT și CUT următoarele construcții:*

- *Platforme în aer liber pentru ceremonii funerare;*
- *Lucrări de artă, fântâni;*
- *Pavilioane, mobilier urban;*
- *Cimitir; lucrări funerare subterane și supraterane; pietre funerare, obeliscuri;*
- *Accesuri carosabile, accesuri pietonale, trotuare, alei;*
- *Circulații semi-carosabile pentru întreținere;*
- *Platforme colectare deșeuri;*
- *Împrejmuiri.*

Subzona SV - Spații verzi

POT maxim 10%.

CUT maxim 0,30.

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

Art. 25 Parcaje

Accesul și stationarea oricaror autovehicule în incinta cimitirelor e interzisă, cu excepția celor de întreținere și exploatare, a mașinii mortuare și a utilajelor mortuare.

Parcarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în Subzona C-Circulații și parcaje în incintă.

Pentru funcțiunile de cult se va asigura minim un loc de parcare la o suprafață utilă de 35 mp. Pentru zona de cimitir se va asigura minim un loc de parcare la o suprafață utilă de 160mp.

Suplimentar se va asigura câte 1 loc de parcare la 10 persoane participante la ceremonie – 2 x 20 locuri de parcare pentru un loc de ceremonie + 5 locuri de parcare pentru personal.

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

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Plantațiile în zonele de parcare sunt obligatorii și se execută de la bordura exterioară ce încadrează parcare. Plantațiile constau în gazon (aclimatizat la specificul zonei), plante perene și anuale, arbuști. În zonele de intrare și ieșire din parcare se plantează de regulă arbori cu coroana rotundă, la o distanță de min. 2,00 m față de marginea îmbrăcămînții asfaltice a drumului public, pentru a nu împiedica circulația.

Se interzice transformarea spațiilor destinate parcarilor în garaje.

În parcaje / garaje cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite;
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite;
- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite;
- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite;
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite + câte 1 loc la fiecare 100 de locuri peste 200 de locuri de parcare obișnuite;

Art. 26 Spații verzi

Se vor realiza spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor propuse.

Se va asigura un procent de minim 20% spațiu verde. În zona 2 spațiul verde este format din cel aflat în incinta parcelei 8 și de parcelele 9 și 10. În zona 3 spațiul verde se regăsește în incinta parcelei 13.

Spațiul verde se va amenaja cu vegetația aferentă (joasă, medie și înaltă), fără a se lua în calcul mormintele.

Se va asigura continuitatea culoarelor verzi, astfel încât acestea să participe la sistemul de spații verzi al localității.

Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi.

Perimetral cimitirului, în interior, se va organiza o fasie verde plantată cu vegetație joasă, medie și înaltă cu lățimea minimă de 6 m, care nu poate fi utilizată pentru înmormantări.

Pentru *Subzona GC - Gospodărie comunală* se propune 1 arbore pentru fiecare loc de veci.

Art. 27 Împrejmuiri

Cimitirele se împrejmuiesc cu gard, iar acesta se dublează cu o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de construcții de 6 m în care se va amplasa vegetație de protecție.

Cimitirele se împrejmuiesc cu gard, iar acesta se dublează cu o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de construcții de 6 m în care se va amplasa vegetație de protecție.

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

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

Se interzice realizarea împrejmuirilor din elemente de beton, prefabricate.

IV.3 C. – Zonă pentru căi de comunicații

Capitolul 1 – GENERALITATI

Delimitare

Zona pentru căi de comunicații cuprinde parcelele numerotate 11 și 12.

Art. 1 Zone și subzone funcționale

- CC – căi de comunicații rutiere;

Drumurile publice sunt drumuri destinate transportului rutier de toate categoriile, clasificate tehnic în străzi principale și secundare, drumuri naționale și județene.

Ampriza drumului este fâșia de teren ocupată de elementele constructive ale drumului în secțiunea transversală măsurată în proiecție orizontală.

Fâșiile de siguranță sunt zonele amplasate de o parte și de alta a amenajării drumului (destinate amplasării semnalizării rutiere, a plantațiilor sau alte activități și amenajări legate de exploatarea drumului).

Zona drumului public este suprafața de teren ocupată de drum și de lucrările aferente, constituită din ampriză și cele 2 fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zone de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice în intravilan, zona drumurilor publice alcătuite din: carosabil, trotuare și suprafețe de lucru necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizări rutiere, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism, în concordanță cu caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

Art. 2 Funcțiunea dominantă

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

Art. 3 Funcțiuni complementare

- servicii compatibile funcțiunii de bază a zonei;
- rețele tehnico-edilitare.

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise

- Căi de comunicație;
- Construcții, instalații și amenajări aferente traficului rutier;
- Unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier;
- Parcări, spații de staționare;
- Platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun;
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public;
- Terminale de persoane sau bunuri, depozite;
- Refugii și treceri pentru pietoni;
- Trotuare, alei pentru cicliști;
- Spații verzi;
- Lucrări de terasament;
- Lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice: parapete de protecție, plantații de protecție;
- Funcțiuni complementare pentru deservirea populației;
- Sunt permise lucrări de îmbunătățire a elementelor geometrice la traseele existente;
- Întreținerea periodică a căii de rulare, a șanțurilor și a lucrărilor de artă;
- Alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări: categoria funcțională pe care o străbate, dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere, realizarea fâșiilor de protecție.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zona drumului public se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului Direcției de drumuri și poduri județene din cadrul CJT/ Comisiei de Circulație Dumbrăvița.

Art. 6 Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

Art. 7 Interdicții definitive de construire

- se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumuri sau prezintă riscuri de accidente; acestea vor fi interzise în zona de siguranță și de protecție a drumurilor cu excepție a celor pe care le deserveșc;
- sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- se interzice amenajarea de locuri de parcare care obstrucționează căile de acces.

Capitolul 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Nu se impune o regulă.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Se vor avea în vedere propunerile din planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Este interzisă desfășurarea unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă. Iluminatul exterior din cadrul lotului nu va prezenta fascicule de lumină orientate în sus.

Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajare se va face în recipiente acoperite. Pentru încălzire se vor utiliza instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

Nu este cazul.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este cazul.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Art. 16 Accesuri carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 17.a. Accesuri pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

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

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

Art. 17.b. Accesuri velo

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pentru biciclete, trotinete, scutere, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accesuri velo se înțelege căile de acces pentru vehicule de mici dimensiuni (biciclete, trotinete, scutere) dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă.

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

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Rețelele tehnico-edilitare se vor realiza subteran.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

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

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

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

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

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 21 Parcelarea

Nu este cazul.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Nu este cazul.

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

Se va asigura mascarea cu perdele de protecție a incintelor vizibile din drumurile publice. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Art. 24 Procentul de ocupare a terenului

Nu e cazul.

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

Art. 25 Parcaje

Se vor include, acolo unde este posibil, locuri de parcare publice în profilurile stradale a drumurilor propuse.

Art. 26 Spații verzi

Suprafețele libere se vor înnerva în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisajeră, avându-se în vedere reglementările privind securitatea rutieră.

Art. 24 Împrejmuiri

Nu e cazul.

IV.4 S.V. – Zonă pentru spații verzi

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Delimitare

Zona pentru spații verzi cuprinde parcelele numerotate 01, 07.

Art. 1 Zone și subzone funcționale

- S.V – zone spații verzi propuse

Art. 2 Funcțiunea dominantă

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

Art. 3 Funcțiuni complementare

- rețele tehnico edilitare;

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 4 Utilizări permise

- Spații verzi și plantate de folosință generală;
- Amenajări spații verzi, amenajări ale spațiului public;
- Circulații pietonale;
- Circulații pentru biciclete, trotinare, scutere;
- Lucrări de modelare a terenului;
- Perdele de protecție în lungul drumurilor publice și în lungul canalelor de desecare în corelare cu vântul dominant și particularitățile zonale;
- Oglinzi și cursuri de apă, fântâni arteziene și jocuri de apă;
- Mobilier urban, amenajări, locuri de joacă și odihnă;
- Amenajări și instalații de agrement;
- Obiecte de artă și sculpturi;
- Parcare biciclete;
- Spații de întreținere;
- Rețele tehnico-edilitare; platformă gospodărească.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- Amplasarea de grupuri sanitare publice;
- Se admit funcțiuni de loisir public, sport și agrement, cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească 10%. Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.
- Construcțiile cu funcțiuni complementare celei de spații verzi, zonă plantată, agrement și sport vor avea amprenta de maxim 4,9% din suprafața parcelei sau a zonei. În acest caz, suprafața construită desfășurată nu va depăși suprafața construită desfășurată a construcțiilor din aceeași zonă funcțională.
- Construcțiile permise pot fi realizate cu condiția să se ia toate măsurile pentru a nu provoca alunecări de teren, surpări sau a nu modifica echilibrul pânzei freatice.

Art. 6 Interdicții temporare de construire

Toate amenajările noi se autorizează doar prin documentatii PUZ.

Art. 7 Interdicții definitive de construire

- se interzice orice schimbare a funcțiilor spațiilor verzi publice;
- sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- se interzice împrejmuirea parcelei;
- se interzice construirea oricăror obiective altele decât cele menționate la art. 4 și 5.

Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

Nu este cazul.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

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

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

Nu este cazul.

Art. 11 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Este interzisă desfășurarea unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă. Iluminatul exterior din cadrul lotului nu va prezenta fascicule de lumină orientate în sus.

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

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

Nu este cazul.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este cazul.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Art. 16 Accesuri carosabile

Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență.

Art. 17.a. Accesuri pietonale

Accesurile pietonale se vor realiza direct din drumurile propuse. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 17.b. Accesuri velo

Accesurile velo se vor realiza direct din drumurile propuse. Accesurile velo vor fi conformate astfel încât să permită circulația bicicletelor, trotinelor, scuterelor.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existenta.

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

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Lucrările de echipare a parcelei de spații verzi (apă, canal, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind, de regulă, îngropate.

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

Apele de ploaie cazute în zona verde se infiltrează în teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

În proximitatea culoarelor verzi-albastre se vor amenaja zone pentru acumularea/descărcarea apelor de ploaie (prin lagune de descărcare, zone de bioretenție-bioswale, guri de vărsare) în canale de transport ale ANIF-ului, după ce în prealabil au fost tratate prin separatoarele de hidrocarburi. În interiorul fiecărei parcele se vor realiza grădini de ploaie cu rol de infiltrație lentă sau bazine de rețenție mici pentru acumularea apei de ploaie care se va folosi la udarea zonelor verzi din interiorul parcelei.

Zonele de circulație, parcuri și platforme vor fi dotate cu iluminat, realizat cu cabluri subterane și cu corpuri tip stradal cu lămpi cu LED-uri.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

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

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

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

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

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 21 Parcelarea

Nu este cazul.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime admis este D/S+P+1 cu înălțimea maximă la cornișă de 7,00m și înălțimea maximă la coamă de 11,00m.

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor. Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.

Art. 24 Procentul de ocupare a terenului

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

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Art. 25 Parcaje

Nu este cazul.

Art. 26 Spații verzi

Se vor realiza spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor propuse.

Se va asigura continuitatea culoarelor verzi, astfel încât acestea să participe la sistemul de spații verzi al localității.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului.

Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar plantarea a cel puțin un arbore de talie medie/mare la 50 mp de lot de spațiu verde.

Art. 27 Împrejmuiuri

Pentru suprafețele adiacente domeniului public pentru care se propune reglementarea ca spații verzi este interzisă construirea de împrejmuiuri în aliniamentul către domeniul public, respectiv pe limitele laterale sau posterioare către o altă parcelă adiacentă, la rândul ei, domeniului public, reglementată ca spațiu verde.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

IS 8B_2 Industrie 2 și IS 8C_1 Industrie 3: Platforme industriale și de servicii, amplasate la nivel de zone funcționale. Se va urmări realizarea unor platforme industriale și de servicii de dimensiuni ample, asigurând locuri de muncă necesare pentru reziliența localității și diminuarea mobilității către alte localități. Amplasarea de-a lungul căilor principale de comunicație presupune comasarea funcțiunilor de servicii de-a lungul acestora, creând o barieră între domeniul public și zonele industriale amplasate în asigurarea complementarității funcționale cu servicii. Construirea este condiționată de asigurarea infrastructurilor publice de accesibilitate și utilități.

VA 8B Industrie 2: Suprafețe verzi și cursuri de apă care se constituie în coridoare interconectate, cu rol multiplu de asigurare a serviciilor ecosistemice în relație cu principalele elemente naturale relevante la nivel metropolitan: Pădurea Verde, Acumularea Dumbrăvița și cursul râului Behela, pârâul Beregsău și canalul HCN 91. Se va păstra o zonă neconstruibilă de 15 m pe fiecare mal al cursului de apă.

VI. DISPOZITII FINALE

Prezentul regulament, parte integrantă a proiectului „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CIMITIR ȘI SERVICII DE CULT, CAPELĂ, MICĂ PRODUCȚIE, DEPOZITARE ȘI SERVICII, PARCELELE CF NR. 400716, 401323, 406861, 406867, 411768, 411769, intravilan DUMBRĂVIȚA, jud. Timiș”, intră în vigoare odată cu aprobarea sa potrivit legii.

Întocmit,

arh. Mihaela Boldor



Șef proiect,

specialist RUR, arh. Daniel Stămorean

