



VOLUMUL I MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL I | INTRODUCERE

I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE

DENUMIRE PROIECT	ELABORARE PUZ- MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 03/2008 SCHIMBARE DE DESTINAȚIE PARCELE DIN ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE CU MAXIM 2 APARTAMENTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER
AMPLASAMENT	JUDEȚUL TIMIȘ, COMUNA DUMBRĂVIȚA, STRADA FERVENȚIA II, F.N. CARTE FUNCİARĂ nr. 411137 și 407823 DUMBRĂVIȚA
BENEFICIAR	DEKANY EMERIC și SIMONFI NOEMI-MARGOT
ELABORATOR	MIHAELA COPIA - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ ȘEF PROIECT - ARHITECT ATESTAT RUR MIHAELA COPIA
FAZA	ETAPA II DE IMPLICARE A PUBLICULUI
DATA ELABORĂRII	OCTOMBRIE 2024

Conform Certificatului de Urbanism nr. 877 din 03.11.2022 eliberat de Primăria Comunei Dumbrăvița, terenurile care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt situate pe teritoriul administrativ al localității, în intravilan, în afara zonei de protecție a monumentelor istorice sau ale naturii.

Zona ce urmează a fi reglementată în vederea schimbării destinației are o suprafață totală de 1293 mp și este generată de următoarele imobile:

- extras de Carte Funciară nr. 411137 Dumbrăvița (fost nr. Cad Cc80/1-15-17), în suprafață de 644 mp - proprietari Dekany Emeric și Simonfi Noemi-Margot, teren neîmprejmuit în intravilan, categoria de folosință curți construcții
- extras de Carte Funciară nr. 407823 Dumbrăvița, în suprafață de 649 mp - proprietari Dekany Emeric și Simonfi Noemi-Margot, teren neîmprejmuit în intravilan, categoria de folosință curți construcții.

Conform prevederilor PUG actualizat și aprobat prin HCL nr. 140/2023, terenurile se află în UTR M (coridoare cu funcțiuni mixte amplasate de-a lungul principalelor căi de comunicație, cu rolul de a forma o densitate suficient de ridicată pentru dotările și serviciile de interes public), în nucleul de referință M3D_3 Apuseni.

Prin PUZ se vor stabili funcțiunea zonei și destinația construcțiilor, regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă, POT și CUT, retragerea construcțiilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, asigurarea acceselor auto și pietonale, parcări, soluțiile de echipare edilitară, aspectul exterior al construcțiilor și modul de gestionare al spațiilor verzi.

I.2 OBIECTUL LUCRĂRII

SOLICITĂRI ALE TEMEI-PROGRAM



Lucrarea urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului compozițional în zona studiată.

Obiectul PUZ se constituie într-o analiză a situației existente, a potențialului de dezvoltare urbană a zonei și propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a terenurilor studiate. Proiectul are ca scop schimbarea destinației actuale a parcelelor din zonă de instituții și servicii în zonă pentru locuințe individuale cu maxim 2 apartamente și funcțiuni complementare la parter. Se va urmări reglementarea urbanistică a zonei studiate în vederea creșterii calității locuirii și a vieții cotidiene.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Reglementarea terenurilor se va întocmi în concordanță cu prevederile PUG aprobat prin HCL nr. 140/2023. Denumirea zonelor funcționale, reglementările cu privire la autorizarea construcțiilor, echiparea tehnico-edilitară, indicii caracteristici ai parcelelor, aliniamente, retrageri și accese, au fost corelate cu cele definite în Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița și Regulamentul Local de Urbanism aferent. În elaborarea documentației de urbanism s-a ținut cont și de prevederile PUZ - Locuințe și funcțiuni complementare (parcelele cad. A80/1/15, -:/16/1, -:/16/2, :/17, extravilan), aprobat prin HCL nr. 03 din 24.01.2008, prin care s-a stabilit regulamentul actual de edificare a construcțiilor pe cele două parcelele studiate, dar și ținând cont de specificul urbanistic al cvartalului în care se situează terenurile, precum și de cerințele specifice ale beneficiarilor prezentei documentații.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se reglementează:

- utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare
- reglementarea caracterului terenurilor studiate
- modul de ocupare a parcelelor și condițiile de realizare a construcțiilor
- realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate
- amenajarea terenurilor în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

I.3 SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZA LEGALĂ

LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

- Certificat de Urbanism nr. 877 din 03.11.2022 eliberat de Primăria Comunei Dumbrăvița
- Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița aprobat prin HCL nr. 140 din 25.10.2023
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Dumbrăvița aprobat
- HCL nr. 03 din 24.01.2008 pentru aprobarea PUZ- Locuințe și funcțiuni complementare (parcelele cad. A80/1/15, -:/16/1, -:/16/2, -:/17, extravilan), beneficiar Berenyi Ștefan, Martin Dan Călin, Martin Simona, Vuillaume Carmen Maria, Magdau Viorica, Dekany Emeric, Dekany Sofia.

LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ȘI AVIZE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

- Aviz de Oportunitate nr. 17 din 14.09.2023 eliberat de Primăria comunei Dumbrăvița
- Plan topografic întocmit în vederea elaborării PUZ, recepționat OCPI Timiș, însoțit de procesul verbal nr. 2507 din 13.06.2023
- Studiu geotehnic nr. 6789/2024 generat de amplasamentul studiat, verificat la cerința Af
- avize privind utilitățile urbane și infrastructura: apă și canal- Aqua Dumbrăvița SRL, curent electric- E-Distribuție Banat SA, gaz- Delgaz Grid SA, telefonizare- sc Protelco SA/Combridge), adrese privind securitatea la incendiu și protecția civilă- Inspectoratul pentru Situații de Urgență Banat Timiș , aviz privind sănătatea populației- notificare Direcția de Sănătate Publică Timiș, acord privind circulațiile rutiere- Comisia de Circulație a UAT Dumbrăvița și Serviciul Rutier din cadrul Inspectoratului de Poliție Județean Timiș, aviz MAPN, aviz Serviciul Român de Informații, aviz Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Timiș, decizia de încadrare Agenția pentru Protecția Mediului Timiș.

BAZA LEGALĂ republicată, actualizată, cu completările și modificările ulterioare



- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal
- Legea nr. 286/2009 privind Codul Penal
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 247/2005 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare
- Legea nr. 123 / 2012 a energiei electrice și a gazelor
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor
- Legea nr. 159/2016 privind regimul infrastructurii fizice a rețelelor de comunicații
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică
- Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public
- Ordinul nr. 839/ 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordinul 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
- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000
- Ordinul nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", Indicativ GM-007-2000
- Ordinul nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Ordinul nr 172/2023 privind aprobarea normativului pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022
- Ordinul nr. 195/2005 privind protecția mediului și Normativul privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților NP 133 /2013
- Ordinul MLPAT nr. 27/N.1999 privind aprobarea Normativului de siguranță la foc a construcțiilor- P118
- Ordinul nr.1294/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
- Ordinul nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale actualizată
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Hotărârea Guvernului nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Hotărârea Guvernului nr. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor republicată.



CAPITOLUL II | STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

II.1 EVOLUȚIA ZONEI

Cvartalul în care sunt amplasate terenurile studiate se prezintă ca o așezare urbană sistematizată în dezvoltare, cu destinație preponderent rezidențială, cu locuințe unifamiliale și/sau (semi)colective, zone pentru instituții publice și servicii, și parcuri urbane (spații verzi).

În ultimii ani, sistematizarea urbană a reprezentat o preocupare constantă pentru administrația publică, localnici și investitori, realizându-se intervenții în mai multe zone din localitate, cu funcțiuni diverse, ce au contribuit la dezvoltarea rapidă a comunei. Prin HCL nr. 03 din 24.01.2008 s-a aprobat PUZ- Locuințe și funcțiuni complementare (parcelele cad. A80/1/15,-:/16/1,-:/16/2,-:/17, extravilan), s-a vizat introducerea în intravilan ale unor terenuri situate adiacent zonei rezidențiale a comunei, și stabilirea destinației fiecărei parcele. Planul urbanistic zonal a propus lotizări pentru locuințe și servicii, sistematizarea terenurilor, realizarea unei trame stradale, și modurile de asigurare a infrastructurii edilitare în zonă.

Pentru prezenta documentație de urbanism s-a procedat la studierea cvartalului cuprins între bulevardul Ion Creangă spre nord, strada Arinului și Unitatea Militară dezafectată spre sud, canalul de desecare HCN 91 spre est și bulevardul Petre Țuța spre vest. Zona are un caracter predominant rezidențial cu locuințe cu regim redus de înălțime unifamiliale (cu regim maxim de înălțime D/S+P+1E- izolate, cuplate sau înșiruite) sau în condominiu semicolective sau colective (cu regim de înălțime D/S+P+2E+Er/M) și dotări aferente, cu inserții de terenuri destinate instituțiilor publice, servicii și dotări de interes public, terenuri cu destinație specială (amplasament militar în prezent neutilizat), terenuri cu spații plantate, de agrement sau sport, dar și tramă stradală.

CATEGORIILE FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII

Conform PUZ - Locuințe și funcțiuni complementare (parcelele cad. A80/1/15,-:/16/1,-:/16/2,-:/17, extravilan) aprobat prin HCL nr. 03/2008, terenurile se află în zona funcțională de instituții și servicii.

Conform PUG Dumbrăvița actualizat și aprobat prin HCL nr. 140/2023 terenurile se află în zona funcțională predominant rezidențială cu regim redus de înălțime (locuințe unifamiliale izolate, cuplate sau înșiruite), și dotări aferente, a căror destinație poate fi schimbată prin documentații de urbanism.

Pentru încadrarea în zonă și completarea imaginii rezidențiale specifice străzii Ferveția II, prin Planul Urbanistic Zonal se propune schimbarea destinației actuale a terenurilor în zonă de locuințe cu maxim două apartamente și funcțiuni complementare la parter. Se urmărește edificarea câte unui imobil rezidențial izolat pe fiecare parcelă, cu maxim două unități locative/ imobil/ parcelă, și funcțiuni terțiare.

II.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenurile ce fac obiectul prezentei documentații și cvartalul studiat sunt situate în intravilanul localității Dumbrăvița, în afara zonei de protecție a monumentelor istorice și ale naturii sau arii protejate.

Accesul auto și pietonal pe terenuri se face pe drumul public- strada Ferveția II, identificată prin Cartea Funciară nr. 407848. Parcelele sunt înconjurate cu terenuri aflate în proprietatea unor persoane fizice private, respectiv teren al administrației publice locale (drum public).

Parcela se învecinează cu următoarele imobile:

- NORD- pe o lungime de 17.00 m terenul cu CF nr. 411137 are limită de proprietate comună cu CF nr. 407840, proprietari Dekany Emeric și Dekany Sofia; pe o lungime de 17.18 m terenul cu CF nr. 407823 are limită de proprietate comună cu CF nr. 407839, proprietari Dekany Emeric și Dekany Sofia
- SUD- pe o lungime de 17.00 m terenul cu CF nr. 411137, respectiv 17.10 m terenul cu CF nr. 407823, se învecinează cu drumul public strada Ferveția II cu CF nr. 404492
- EST- pe o lungime de 37.86 m terenul cu CF nr. 407823 are limită de proprietate comună cu CF nr. 407824, proprietar Androne Dorin-Laurențiu-Ion



- VEST- pe o lungime de 37.86 m terenul cu CF nr. 411137 are limită de proprietate comună cu CF nr. 406899, proprietar Petrovici Pavel.

II.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Comuna Dumbrăvița este situată în județul Timiș, la nord de municipiul Timișoara, în regiunea Banat. Conform Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) Secțiunea a IV-a (NUTS 3 la nivel european), Dumbrăvița este o localitate de rang I-R – sat reședință de comună, de importanță zonală, cu rol de loc central.

Pentru întocmirea prezentei documentații, programul de investigații geotehnice a cuprins lucrări specifice necesare determinării următoarelor elemente semnificative:

- încadrarea amplasamentului din punct de vedere geomorfologic, geologic, hidrografic, climatic și seismic
- identificarea stratificației terenului de fundare pe adâncimea investigată
- determinarea parametrilor fizico-mecanici ale terenului de fundare
- determinarea nivelului apelor subterane
- concluzii și recomandări privind stabilirea condițiilor de fundare pentru proiectarea construcțiilor în condiții de maximă siguranță.

CLIMĂ ȘI RELIEF

Din punct de vedere climatic, zona Dumbrăvița se încadrează în climatul temperat continental moderat, cu influențe din vestul și sudul continentului, caracterizat prin ierni blânde și veri răcoroase. Influențele submediteraneene se fac simțite prin amplitudini termice relativ mici și apariția celui de-al doilea maxim în regimul precipitațiilor (toamna). Cea mai mare parte a terenului pe care este așezată localitatea are un relief plat.

REȚEAUA HIDROGRAFICĂ

Zona de amplasare a comunei prezintă o rețea hidrografică redusă, principala curgere de apă fiind râul Behela. Teritoriul localității este acoperit de o rețea de canale de desecare. Amplasamentul se află în amenajarea de desecare Begheul Vechi Vest Timișoara- MF 69421.

SOLURI ȘI SUBSOLURI

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 60 cm ... 70 cm, conform STAS 6054 – 77.

Conform Cod de proiectare seismică P 100/2013, accelerația terenului pentru proiectare la cutremure de pământ cu un interval minim de recurență IMR = 100 ani este $a_g = 0.20$ g, iar perioada de colț este $T_c = 0.70$ sec.

Conform Legii nr. 575/2001 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național- Sesiunea a V-a- Zone de risc natural”- Anexa 5 Inundații, amplasamentul cercetat nu se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de inundații (pe cursuri de apă și pe torenți).

Conform Legii nr. 575/2001 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național- Sesiunea a V-a- Zone de risc natural”- Anexa 7 Alunecări de teren, amplasamentul cercetat nu se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de alunecări de teren.

Conform Legii nr. 575/2001 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național- Sesiunea a V-a- Zone de risc natural”- Anexa 3, amplasamentul cercetat nu este situat în zone urbane pentru care intensitatea seismică echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea României, este minim VII grade pe scara MSK a intensității cutremurelor.

La data executării forajului (19.12.2023), apa subterană a fost interceptată la cota -2.60 m, sub formă de infiltrații, pe adâncimea forajului. Sunt posibile și infiltrații în partea superioară a terenului de fundare, în perioadele cu precipitații abundente și de topire a zăpezilor. Se apreciază un nivel maxim al apelor subterane la -1.50 m.

Terenul se prezintă în condiții bune de stabilitate, nefiind afectat de fenomene de alunecare, eroziune sau alte fenomene geologice care ar putea pune în pericol stabilitatea generală a construcției.



II.4 CIRCULAȚIA

Terenurile propuse spre reglementare sunt situate adiacent drumului aflat în domeniul public al UAT Dumbrăvița- strada Fervenția II, cu caracter de importanță locală, de categoria a III-a (colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale, conform Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor), cu suprafața carosabilă asfaltată, cu o bandă pe sens, trotuare și spații verzi- acostament.

Prin Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 03/2008 s-a propus și aprobat un profil transversal de 21 m lățime al străzii Fervenția, însă acesta nu se regăsește în situația actuală executată și dată în folosință. Prin planșa U.03.01 Reglementă Urbanistice vizată prin neschimbare cu nr. 78 din 10.08.2023 din cadrul PUG Dumbrăvița aprobat prin HCL nr. 140 din 25.10. 2023, strada Fervenția II este marcată cu un profil stradal de 21 m.

Accesul pe cele două terenuri se va face direct din strada Fervenția II, conform avizului favorabil nr. 485159 din 28.05.204 al Serviciului Rutier din cadrul Inspectoratului de Poliție Județean Timiș (din cadrul MAI), și conform avizului favorabil nr. 32261,40299 din 18.04.2024 emis de comisia de circulație din cadrul Primăriei comunei Dumbrăvița (prin Serviciul Poliția Locală).

II.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenurile care stau la baza elaborării Planul Urbanistic Zonal au o suprafață de 644 mp și 649 mp, și se prezintă sub forma a două patruleterate, cu latura mică perpendiculară pe drum (strada Fervenția II), și cu declivitate neglijabilă. Amplasamentele sunt libere de construcții și orice alte amenajări sau bransamente edilitare. Terenurile se află în zonă de intravilan cu destinație predominant rezidențială cu regim redus de înălțime.

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONĂ STUDIATĂ

Pentru prezenta documentație de urbanism s-a procedat la studierea cvartalului cuprins între bulevardul Ion Creangă spre nord, strada Arinului și Unitatea Militară dezafectată spre sud, canalul de desecare HCN 91 spre est și bulevardul Petre Țuțea spre vest. Zona are un caracter predominant rezidențial cu locuințe cu regim redus de înălțime unifamiliale (cu regim maxim de înălțime D/S+P+1E- izolate, cuplate sau înșiruite, cu maxim 2 apartamente/parcelă) sau în condominiu semicolectiv/colective (cu regim de înălțime D/S+P+2E+Er/M) și dotări aferente, cu inserții de terenuri destinate instituțiilor publice, servicii și dotări de interes public, terenuri cu destinație specială (amplasament militar în prezent neutilizat), terenuri cu spații plantate, de agrement sau sport, dar și tramă stradală. Construcțiile au un regim maxim de înălțime de trei etaje supraterane (P+2E, P+1E+M, P+1E+ER) și maxim un etaj subteran stabilit prin planuri urbanistice zonale aprobate în anii precedenți.

RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Datorită poziționării terenurilor în zona rezidențială (unifamilială sau în condominiu- semimicolectiv sau colectiv), construcțiile ce se vor edifica în urma aprobării Planului Urbanistic Zonal nu sunt de natură să împiedice desfășurarea activităților specifice funcțiunii de locuire din zona analizată.

GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Imobilele ce fac obiectul documentației sunt libere de construcții. Terenurile învecinate sunt parțial construite cu imobile de locuit cu regim redus de înălțime sau sunt acoperite de vegetație mică și medie. Terenul aflat la limita de proprietate din vest este liber de construcții, și nu a făcut obiectul unor reglementări urbanistice până la momentul elaborării prezentei documentații, fiind grevat în prezent de o interdicție temporară de construire.

ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Construcțiile existente destinate locuirii se află într-o stare bună, edificate recent. În dezvoltarea cartierului s-a ținut cont de aliniamente, retrageri, accese, modul de ocupare al parcelelor și urmărirea unei estetici coerente a zonei. Reglementările urbanistice care au stat la baza realizării construcțiilor existente au fost stabilite prin Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 03/2008.



ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI

Zona este deservită de magazine, însă nu există unități de învățământ în proximitate, iar gradul de populare al zonei nu impune în momentul de față furnizarea unor astfel de servicii. Prin PUZ se va schimba destinația terenurilor din instituții publice și servicii în zonă de locuințe cu maxim 2 apartamente pentru fiecare parcelă. Destinația construcțiilor propuse nu este de natură să influențeze necesitatea asigurării cu servicii a zonei.

ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenurile studiate sunt neamenajate și acoperite cu vegetație joasă spontană. În cvartalul studiat există terenuri cu destinație de spații plantate, agrement și sport.

EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ

În zonă nu există riscuri de alunecări de teren. În imediata apropiere nu există trasee de ape curgătoare, deci nu sunt necesare măsuri deosebite pentru protejarea la inundații, iar canalele de desecare existente în zona comunei Dumbrăvița au rolul de a proteja zona urbanizată.

Amplasamentul se află în amenajarea de desecare Begheiul Vechi Vest Timișoara- MF 69421, conform HG nr. 1705/2006. La est de zona studiată, la aproximativ 200 m, se află canalul de desecare HCN 91. Conform prevederilor Ordinului 227/2006, este stabilită o zona de protecție sanitară la 2 m de limita fizică a cursurilor de apă, însă această prescripție nu intervine asupra criteriilor de construire pe parcelele studiate, distanța dintre amplasamentul studiat și zona lucrărilor de îmbunătățiri funciare fiind considerabil mai mare decât cea impusă prin legislația în vigoare. Pentru amplasamentul studiat s-a obținut avizul nr. 132 din 26.03.2024 al Agenției Naționale de Îmbunătățiri Funciare Timiș.

PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI

Principala deficiență a zonei studiate este necorelarea între funcțiunile existente. Prin Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 03/2008 s-a propus inserția unui nucleu de parcele destinate funcțiunii de instituții publice și servicii, în zona omogenă de locuințe. Terenurile din zona destinată instituțiilor și servicii (conform zonificărilor funcționale definite prin reglementările urbanistice aprobate prin PUZ menționat) au fost dimensionate similar cu cele destinate locuirii, suprafața lor nefiind suficientă pentru edificarea de programe de arhitectură care să adăpostească servicii. Menținerea funcțiunii aprobate anterior poate duce la deprecierea imaginii urbanistice a așezării rezidențiale.

II.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În zonă există rețele de curent electric, apă-canal, și gaz, iar prin PUZ se prevede racordul sau bransamentul construcțiilor la echipamentele edilitare adiacente terenurilor.

În etapa de elaborare a Planului Urbanistic Zonal s-au obținut avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura, emise de serviciile de furnizare ale utilităților urbane existente în zonă: avize: apă și canal- Aqua Dumbrăvița SRL, curent electric- E-Distribuție Banat SA, gaz- Delgaz Grid SA, telefonizare- sc Protelco SA/Combridge.

ALIMENTAREA CU APĂ

Sistemul public de alimentare cu apă al comunei Dumbrăvița se află în proximitatea amplasamentului studiat, pe strada Fervenția II, la care sunt racordate și construcțiile rezidențiale de pe terenurile alăturate.

EVACUAREA APELOR MENAJERE UZATE

Rețea de canalizare menajeră a localității se află în proximitatea amplasamentului, pe strada Fervenția II, la care sunt racordate construcțiile de pe terenurile alăturate. Evacuarea apelor menajere este asigurată printr-o conductă din PVC 400 mm.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Există rețea electrică LEA 0.4 kV subterană în proximitatea amplasamentului studiat, pe strada Fervenția II, la



care sunt racordate construcțiile rezidențiale de pe terenurile alăturate.

ALIMENTARE CU CĂLDURĂ ȘI APĂ CALDĂ

Pe amplasamentul studiat nu există surse, rețele sau consumatori. Nu sunt propuse nici în Planul Urbanistic General al Dumbrăviței, nefiind utile și economice în acest moment.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În vecinătatea amplasamentului studiat, pe strada Ferveția II, există rețea subterană de distribuție a gazelor naturale.

DEȘEURİ MENAJERE

La nivelul localității sistemul de management a deșeurilor menajere s-a realizat prin contractarea acestor servicii către o firmă de profil, care asigură săptămânal activitățile de precollectare, colectare și transport al deșeurilor municipale atât de la persoanele fizice cât și de la agenții economici și instituții. Populația, instituțiile și agenții economici dispun de containere pentru colectarea acestor deșeuri menajere.

ILUMINAT PUBLIC

Pe strada Ferveția II este instalată și funcțională rețeaua de iluminat stradal a localității. În dreptul terenului cu CF nr. 407823, în mijlocul limitei sud a parcelei, pe spațiul verde, este poziționat un stâlp de iluminat.

EVACUAREA APELOR PLUVIALE

Pe strada Ferveția II există canalizare sistematizată de tip carosabil, pozată pe latura nordică a drumului public, către terenurile studiate.

TELECOMUNICAȚII

Comuna Dumbrăvița este străbătută de rețele de telecomunicații care deservesc abonații telefonicii, instituții și cetățeni. În cvartalul studiat există instalații de fibră optică.

Propunerile pentru echiparea tehnico-edilitară vor fi detaliate în cadrul Proiectului Tehnic aferent fiecărei investiții. Prezenta fază de Plan Urbanistic Zonal are caracter de reglementare generală și condiționări specifice realizării investiției, în baza avizelor favorabile emise de serviciile de furnizare și administrare a rețelelor edilitare.

II.7 PROBLEME DE MEDIU

PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în rețeaua publică de canalizare, ce se va realiza prin branșarea construcțiilor la sistemul de canalizare pozat pe strada Ferveția II. Se estimează că indicatorii de calitate a apelor uzate provenite de pe amplasamente se încadrează în prevederile Normativului privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare NTPA 002/2002- Anexa nr. 2 din HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate. Nu se vor deversa apele pluviale pe domeniul public. Apele meteoritice de pe acoperișuri vor fi captate prin jgheaburi și burlane și dirijate către spațiile verzi amenajate pe proprietatea privată sau captate în rezervoare pluviale (bazin de retenție) și utilizate în irigarea terenului plantat. Minim 40% din suprafața fiecărei parcele va fi acoperită de spații verzi, nefiind necesare sisteme suplimentare de captare și dirijare a apelor meteoritice.

PROTECȚIA AERULUI

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, se va înregistra influența asupra calității aerului pe perioada de construcție, ca urmare a traficului generat de utilajele și autovehiculele implicate în lucrări. Acestea vor



genera poluanți caracteristici arderii combustibililor în motoare (NO_x, SO_x, CO, pulberi, metale grele, etc.). Acestea vor genera poluanți caracteristici arderii combustibililor în motoare (NO_x, SO_x, CO, pulberi, metale grele, etc.). Regimul emisiilor acestor poluanți este dependent de nivelul activității zilnice, prezentând o variabilă substanțială de la o zi la alta, de la o fază la alta a procesului de construcție. După finalizarea investițiilor se vor înregistra presiuni urmare a funcționării centralelor termice ale imobilelor (emisii gaze de ardere) și a circulației auto specifică zonelor rezidențiale.

PROTECȚIA LA ZGOMOT ȘI VIBRAȚII

În perioada de execuție a imobilelor, sursele de zgomot sunt reprezentate de utilajele de lucru și mijloacele de transport din șantier. Nu sunt prevăzute amenajări sau dotări speciale pentru protecția împotriva zgomotului sau vibrațiilor, deoarece nivelul produs de acestea este nesemnificativ și nu va depăși valoarea admisă conform STAS 10009/1988.

PROTECȚIA SOLULUI ȘI SUBSOLULUI

Potențiale surse de poluare pentru sol, subsol, ape freatice și de adâncime sunt eventualele scurgeri accidentale de produse petroliere de la utilaje și mijloace de transport în perioada de execuție a obiectivelor propuse, dar și depozitarea necontrolată a materialelor folosite și a deșeurilor rezultate direct pe sol, în recipiente neetanșe sau în spații amenajate necorespunzător. Eventualele scurgeri accidentale de produse petroliere de la utilaje și mijloace de transport vor fi îndepărtate cu material absorbant din dotare. Echipamentele și utilajele pentru construcții și autovehicule de transport materiale de construcție vor fi întreținute corespunzător. Întreținerea, alimentarea cu combustibil, spălarea și operațiunile de reparații/întreținere a utilajelor se vor efectua la locații cu dotări adecvate de prevenire a scurgerilor de produse poluante, sau pentru situații accidentale, se vor lua măsuri de limitare a infiltrării acestora în sol. În timpul execuției, nu se vor arunca, incinera, depozita pe sol sau îngropa deșeurile; acestea se vor colecta selectiv și depozita în recipiente sau containere speciale și depozitate în incinta clădirilor, până la colectarea de către firma de salubritate care deservește zona. Se va evita formarea de stocuri de deșeurile pe amplasament, care ar putea determina împrăștierea acestora în afara spațiilor special amenajate, favorizând apariția unor potențiale poluări ale solului. În perioada funcționării obiectivelor propuse, deșeurile vor fi colectate selectiv și depozitate în recipiente speciale, amplasate în spații special amenajate pe teren (puncte gospodărești) sau în incinta clădirilor edificate, în încăperi specifice. Deșeurile se vor evacua de pe amplasamente conform programului stabilit cu prestatorul de servicii, pentru a evita depozitarea necontrolată a acestora.

GESTIONAREA DEȘEURILOR

Acestea se vor depozita în spații special amenajate în incinta fiecărei parcele, pe categorii, urmând să fie valorificate sau eliminate, după caz, prin firme autorizate. Se va promova colectarea selectivă a deșeurilor pe amplasament.

În perioada de derulare a lucrărilor de construcție deșeurile rezultate vor fi preluate de către prestatorii locali de servicii de salubritate în baza contractelor ce vor fi încheiate de antreprenorul general. În perioada de funcționare vor fi avute în vedere următoarele:

- toate deșeurile vor fi colectate separat, pe fiecare tip de deșeu
- toate categoriile de deșeurile vor fi depozitate astfel încât să nu afecteze mediul înconjurător
- deșeurile menajere vor fi depozitate în europubele etanșe într-un spațiu special amenajat pe amplasament sau în interiorul construcțiilor și vor fi colectate de societatea locală de salubritate
- transportul deșeurilor se va realiza numai de către operatori economici care dețin autorizație de mediu conform legislației în vigoare pentru activitățile de colectare/stocare temporară/ tratare/ valorificare/ eliminare în baza HG nr. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României.

PROTEJAREA AREALELOR SENSIBILE

Zona studiată prin prezenta documentație nu include și nu are în imediata vecinătate zone naturale protejate. Prin urmare, dezvoltarea urbanistică nu va avea nici un impact asupra ecosistemelor sau asupra biodiversității.



PROTECȚIA AȘEZĂRILOR UMANE ȘI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

În zona în care se propune investiția nu există monumente istorice sau ansambluri urbanistice protejate. Intravilanul adiacent este destinat preponderent construcțiilor rezidențiale (locuințe unifamiliale, semicolective și colective), cu inserții de servicii, iar construcțiile propuse prin Planul Urbanistic Zonal se încadrează în specificul menționat în PUG Dumbrăvița actualizat, aprobat prin HCL nr. 140/2023, și nu incomodează așezările rezidențiale din vecinătate.

Condiția protejării bunurilor de patrimoniu din zonă este îndeplinită prin realizarea unor clădiri adaptate ca volumetrie, estetică și regim de înălțime și încadrarea în specificul local și reglementările estetice stabilite prin UG și RLU al comunei Dumbrăvița.

II.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

PUNCTUL DE VEDERE AL ADMINISTRAȚIEI PUBLICE LOCALE ASUPRA POLITICII PROPRII DE DEZVOLTARE

Având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 877 din 03.11.2022 și a Avizului de Oportunitate nr. 17 din 14.09.2023, este permisă elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea investițiilor propuse.

În baza Avizului de Oportunitate și a avizelor/acordurilor ce s-au obținut în perioada de elaborare a PUZ, beneficiarii au elaborat Planul de Acțiuni pentru implementarea investițiilor propuse prin proiect. În cadrul acestuia s-au precizat categoriile de costuri ce revin în sarcina autorității publice locale sau a proprietarului privat, respectiv etapele de realizare a obiectivului pe perioada de valabilitate a PUZ.

Prin proiectul de Hotărâre înaintat spre aprobare în Consiliul Local al Comunei Dumbrăvița se va propune o valabilitate de 10 ani pentru realizarea tuturor investițiilor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, și preluarea reglementărilor urbanistice în actualizarea ulterioară a Planului Urbanistic General al localității.

PUNCTUL DE VEDERE AL POPULAȚIEI

Conform prevederilor legale, în cadrul procedurii de elaborare a Planului Urbanistic Zonal se parcurg două etape de implicare a publicului (pregătitoare și elaborare). Acestea se transpun în Raportul informării și consultării publicului. În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională privind administrația publică, republicată, proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal va fi supus procedurii privind participarea cetățenilor în procesul de elaborare a actului normativ.

PUNCTUL DE VEDERE AL COLECTIVULUI DE ELABORARE

Noile reglementări urbanistice vor conduce la consolidarea imaginii zonei și vor aduce cu sine un plus de atractivitate acesteia. Prin permisiuni și restricții, proiectul va stabili un nou standard pentru calitatea fondului construit. Elaboratorul PUZ consideră această investiție favorabilă pentru dezvoltarea și menținerea specificului rezidențial din zonă.

CAPITOLUL III | PROPUNERE DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

III.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru acest amplasament s-a realizat o ridicare topografică în scopul elaborării documentației de urbanism. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a terenului: lungimea laturilor parcelor, poziționarea față de terenurile învecinate, poziționarea față de drum și restul localității.

Din datele colectate pentru studiul geotehnic reiese faptul că zona nu pune probleme tehnice deosebite.

III.2 PROPUNERI ALE PUG

Conform extraselor de Carte Funciară, a Certificatului de Urbanism, și a PUZ aprobat prin HCL nr. 03/2008, imobilele din zona reglementată au folosința actuală de terenuri curți construcții neîmprejmuite, în intravilan, cu



destinația de zonă pentru instituții publice și servicii.

Conform reglementărilor din Planul Urbanistic General actualizat aprobat, este permisă schimbarea destinației unor terenuri, cu condiția încadrării în specificul zonei preponderent rezidențială.

III.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Scopul acestei documentații de urbanism este crearea unui cadru construit care să asigure realizarea pe fiecare parcelă a unei locuințe cu maxim două apartamente (tip duplex). Necesitatea realizării acestui obiectiv rezultă din tendința de extindere a investițiilor rezidențiale în zona urbană, și de a valorifica potențialul amplasamentului.

III.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA CIRCULAȚIEI ÎN CADRUL ZONEI

Structura rutieră de interes local asigură pentru teritoriul administrativ al comunei Dumbrăvița posibilități de utilizare pentru întregul parc de transporturi existent, atât pentru transportul de persoane cât și cel în scop comercial (servicii). Strada Ferveția II este un drum cu o bandă pe sens, cu suprafață carosabilă asfaltată. Prin PUZ aprobat în anul 2008 și PUG aprobat în anul 2023 s-a propus un profil stradal de 21 m, care nu se regăsește în teren. Profilul existent este suficient pentru gestionarea traficului din zonă.

Nu există riscul interferenței dintre unele aspecte ale vieții urbane cu regulile de circulație, cauzate de prezența oamenilor.

CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI

În prezent nu există greutăți în fluența circulației. Numărul de autovehicule ce accesează zona nu generează trafic intens.

INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURI DE CIRCULAȚIE, DINTRE ACESTEȘI ȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI

Nu va fi nevoie și nici nu este posibilă dezvoltarea circulațiilor navale, feroviare sau aeriene în proximitatea terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații.

Circulația pe strada Ferveția II este predominant de tip autovehicul personal al locuitorilor din zona rezidențială cuprinsă în cvartalul studiat.

NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE, DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI

Propunerile aprobate în Planurile Urbanistice Zonale elaborate pe terenurile învecinate au stabilit o nouă tramă stradală ce acoperă întreg cvartalul. Nu sunt necesare modernizări ale drumurilor propuse prin documentațiile precedente.

CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTULUI ÎN COMUN

La aproximativ 130 m est de amplasamentul studiat, la intersecția străzii Ferveția II cu strada Arieșeni există transport în comun „metropolitan” al societății STPT. Liniile de transport nu trec prin dreptul terenurilor studiate. Nu este propusă și nu este necesară extinderea rețelei de transport în comun a localității în acest moment.

INTERSECȚII CU PROBLEME

Nu există intersecții problematice, iar schimbarea destinației a parcelelor studiate nu generează intersecții care să genereze probleme datorită traficului sau gabaritului căilor de circulație. Gabaritele drumurilor existente sunt astfel realizate cât să asigure un trafic fluid, iar congestionarea tramei stradale este improbabilă. Accesul autovehiculelor pe terenurile studiate nu este de natură să incomodeze circulația pe strada Ferveția II.

PRIORITĂȚI

În viitorul apropiat și mediu, actualele capacități de transport auto sunt suficiente cantitativ și calitativ. Pentru



terenurile ce fac obiectul prezentei documentații nu sunt priorități la circulație.

III.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prezentul Plan Urbanistic Zonal se elaborează pe două terenuri cu suprafața totală de 1 293 mp din intravilanul comunei Dumbrăvița. În perioada elaborării prezentei documentații s-a actualizat Planului Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140 din 25.10.2023. Reglementările urbanistice din PUZ au fost corelate cu prevederile din PUG aprobat, însă au fost stabilite în conformitate cu condițiile impuse prin Avizul de Oportunitate favorabil nr. 17 din 14.09.2023 emis de Primăria comunei Dumbrăvița. Avizul de Oportunitate a stat la baza obținerii tuturor avizelor și acordurilor solicitate prin acesta.

Se va defini următoarea zonă funcțională: ZONĂ DE LOCUINȚE CU MAXIM 2 APARTAMENTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER.

INDICI URBANISTICI

Procent de ocupare a terenului - POT maxim 40 % din suprafața fiecărei parcele

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Coeficient de utilizare a terenului - CUT maxim= 1.2 din suprafața fiecărei parcele

Nu intră în calcul pivnița și spațiul tehnic, amplasate la subsol. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

REGIM DE ÎNĂLȚIME. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Prevederile legate de regimul de înălțime și înălțimea maximă a clădirilor a fost stabilite prin Avizul de Oportunitate favorabil nr. 17 din 14.09.2023 emis de Primăria comunei Dumbrăvița.

Regimul de înălțime maxim suprateran admis este de trei niveluri (parter + etaj + etaj retras/mansardă).

Este permisă realizarea de subsoluri sau demisoluri (un nivel subteran) pentru amenajarea camerelor tehnice, garaje, etc. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși configurația: D/S+ P+ 1E+ M/E_R, adică 4 niveluri din care unul subteran.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la cota terenului amenajat la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7.00 m față de cota +0.00 a clădirii.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la cota terenului amenajat la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11.00 m față de cota +0.00 a clădirii.

Înălțimea maximă a construcțiilor anexe este de 3.00 m măsurată la coamă/ atic. Garajele vor respecta înălțimea la cornișă de maxim 3 m și înălțimea la coamă de maxim 4.5 m, indiferent de poziția lor în cadrul parcelei.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zonele de locuit, pe terenuri sigure și salubre care să asigure:

- protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului
- sistem centralizat sau individual de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele în vigoare
- sistem de canalizare care asigură preluarea, colectarea, evacuarea și transportul apelor uzate, a apelor meteorice, precum și epurarea corespunzătoare a apelor uzate înainte de evacuare
- sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere
- sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.



În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Se vor menține prevederile din PUZ precedent aprobat prin HCL nr. 03/2008, care corespund cu cele propuse prin PUG actualizat prin HCL nr. 140/2023. Toate construcțiile vor fi amplasate la o distanță de fix 6 m față de limita de proprietate de la drumul public. Garajele se vor retrage cu fix 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

Toate clădirile edificate pe o parcelă se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m. Garajele și carporturile se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei.

Toate clădirile edificate pe o parcelă se vor retrage de la limita posterioară cu o distanță minimă de 10 m.

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, potrivit art. 17 și a Anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va realiza în conformitate cu normele sanitare și tehnice în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire.

Orientarea camerelor de zi, birouri, camere de cazare, se va face către sud, pentru a asigura însorirea maximă pe timpul zilei. Spațiile secundare (baie, debara, garaj, cameră tehnică, etc.) nu necesită însorire și se vor putea amplasa pe latura nordică.

ÎNSORIREA ȘI ILUMINATUL NATURAL

Pentru amenajarea și mobilarea urbană a parcelelor studiate s-a luat în calcul o însorire a construcțiilor destinate locuirii de minim 1.5 ore la solstițiul de iarnă, atât pentru construcțiile propuse prin PUZ, cât și pentru imobilele de locuit existente, învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederilor Ordinului nr. 119/2014. În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile precedente se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

Încăperile de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală. Iluminatul natural în camere și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială. Ventilația naturală trebuie să prevină vicierea și poluarea aerului interior.

ACCESSE PIETONALE

Pe fiecare parcelă se va asigura un singur acces pietonal, și va fi dimensionat astfel încât să aibă minim 1 m lățime. În interiorul parcelei se vor realiza alei pietonale după necesități. Accesele vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ACCESSE AUTO

Drumul existent din care se va asigura accesul corespunde categoria a III-a de importanță locală (colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale, conform Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor) care asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus, propunerea de construire fiind realizată cu respectarea Ordinului nr. 49/1998 pentru



aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane. Se va asigura un singur acces auto pe fiecare parcelă, și va fi astfel dimensionat încât să aibă minim 3.5 m, maxim 6.00 m.

Accesul pe cele două terenuri se va face direct din strada Ferventia II, conform avizului favorabil nr. 485159 din 28.05.204 al Serviciului Rutier din cadrul Inspectoratului de Poliție Județean Timiș (din cadrul MAI), și conform avizului favorabil nr. 32261,40299 din 18.04.2024 emis de comisia de circulație din cadrul Primăriei comunei Dumbrăvița (prin Serviciul Poliția Locală).

PARCĂRI

În conformitate cu prevederile Avizului de Oportunitate nr. 17 din 14.09.2023 eliberat de Primăria comunei Dumbrăvița, se vor asigura minim 2 locuri de parcare/ apartament în incinta fiecărei parcele, la nivelul terenului sau în garaj, adică 4 locuri/parcelă. Gabaritul locurilor de parcare la sol se va conforma normativului NP 24/2022 și vor avea dimensiunea de 5.00x 2.50 m. Este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3.5 tone, autobuzele, remorcile etc, precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelei se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp. În aliniamentul stradal se va planta minim 1 arbore la 5 ml de teren. Suprafețele rezervate pentru spații verzi aferente vor ocupa minim 40% din suprafața totală a fiecărei parcele.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Se vor planta arbori/ vegetație de înălțime medie spre mare pe suprafața de teren dintre fațada locuinței și domeniul public spre stradă, pentru a asigura intimitatea.

Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă. Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi și bazinul de retenție amplasat pe teren. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0.50 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

ÎMPREJMUIRI

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumul public va fi de maximum 1.80 m de la nivelul trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2.00 m. Acestea vor fi semi-transparente (transparentă 50%) spre stradă. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri la drum va fi de 50 cm de la nivelul trotuarului. Se recomandă ca împrejmuirea să fie dublată de gard viu până la a avea gabaritele optime, și să fie executate din elemente transparente sau translucide din lemn sau metal, cu soclu, în scopul protecției împotriva intruziunilor, delimitării parcelelor, integrării clădirilor în caracterul zonelor.

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelei vor avea soclu de maxim 80 cm, și o înălțime maximă a gardului de 2.00 metri, și vor fi opace sau semi- transparente (transparentă 50% în scopul delimitării parcelelor, protecției împotriva intruziunilor, asigurării protecției vizuale), în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți, inclusiv dublate de gard viu. Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal cât și între proprietăți. Gardul viu folosit ca împrejmuire între două proprietăți va avea o înălțime de minim 2.00 m, fiind poziționat la 0.50 m de linia despărțitoare a celor două proprietăți.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide în interior sau prin glisare în lateral, fără a afecta spațiul public. Contoarele aferente rețelelor edilitare vor fi înglobate în împrejmuire, menținând accesul la acestea din



+40741182766

domeniul public.

Se interzice realizarea împrejuririlor din elemente de beton, prefabricate, polycarbonat, plexiglas, pvc. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

III.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă. În vederea păstrării caracterului specific al intravilanului localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor și împrejuririlor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură. Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streașinii. Se va prevedea bazin de retenție pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații. Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

Parcellele vor fi prevăzute cu platforme gospodărești pe teren sau cu un spațiu interior construcțiilor destinat colectării deșeurilor menajere. Platformele destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate.

Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV. Firidele de branșament și contorizare vor fi obligatoriu integrate în împrejurire.

Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

ALIMENTAREA CU APĂ

Sistemul public de alimentare cu apă al comunei Dumbrăvița se află în proximitatea amplasamentului studiat, pe strada Ferventia II, la care sunt racordate și construcțiile rezidențiale de pe terenurile alăturate.

Construcțiile propuse prin PUZ pot fi preluate de rețeaua publică de apă potabilă, conform avizului favorabil nr. 9140 din 10.01.2024 emis de Aqua Dumbrăvița SRL.

EVACUAREA APELOR MENAJERE UZATE

Rețea de canalizare menajeră a localității se află în proximitatea amplasamentului, pe strada Ferventia II, la care sunt racordate construcțiile de pe terenurile alăturate. Evacuarea apelor menajere este asigurată printr-o conductă din PVC 400 mm.

Construcțiile propuse prin PUZ pot fi preluate de rețeaua publică canalizare, conform avizului favorabil nr. 9140 din 10.01.2024 emis de Aqua Dumbrăvița SRL.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Există rețea electrică LEA 0.4 kV subterană în proximitatea amplasamentului studiat, pe strada Ferventia II, la care sunt racordate construcțiile rezidențiale de pe terenurile alăturate.



Construcțiile propuse în urma aprobării PUZ se pot racorda la rețeaua localității, conform avizului de principiu nr. 18793958 din 15.12.2023 emis de E-Distribuție Banat SA. Pe învelitorile locuințelor se pot amplasa panouri fotovoltaice care vor alimenta parțial construcțiile.

ALIMENTARE CU CĂLDURĂ ȘI APĂ CALDĂ

Pe amplasamentul studiat nu există surse, rețele sau consumatori. Nu sunt propuse nici în Planul Urbanistic General al Dumbrăviței, nefiind utile și economice în acest moment. Încălzirea și climatizarea se vor face local pentru fiecare parcelă, cu pompe de aer-apă sau cu centrale termice.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În vecinătatea amplasamentului studiat, pe strada Ferveția II, există rețea subterană de distribuție a gazelor naturale.

Construcțiile propuse prin PUZ se pot racorda la rețeaua de gaz a localității, conform avizului de principiu nr. 214490998 din 12.12.2023 emis de Delgaz Grid SA.

DEȘEURİ MENAJERE

La nivelul localității sistemul de management a deșeurilor menajere s-a realizat prin contractarea acestor servicii către o firmă de profil, care asigură săptămânal activitățile de precollectare, colectare și transport al deșeurilor municipale atât de la persoanele fizice cât și de la agenții economici și instituții. Populația, instituțiile și agenții economici dispun de containere pentru colectarea acestor deșeuri menajere. Toate construcțiile edificate în urma aprobării prezentului PUZ vor asigura depozitarea deșeurilor în interior sau pe platformă gospodărească pe parcela proprie, cu condiția respectării prevederilor Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Pentru evacuarea deșeurilor, proprietarii fiecărui imobil vor contracta serviciile de specialitate funcționale la nivelul localității.

ILUMINAT PUBLIC

Pe strada Ferveția II este instalată și funcțională rețeaua de iluminat stradal a localității. În dreptul terenului cu CF nr. 407823, în mijlocul limitei sud a parcelei, pe spațiul verde, este poziționat un stâlp de iluminat. Pe terenurile studiate în PUZ se va realiza iluminat ambiental și de incintă.

EVACUAREA APELOR PLUVIALE

Pe strada Ferveția II există canalizare sistematizată de tip carosabil, pozată pe latura nordică a drumului public, către terenurile studiate. Nu se vor deversa apele pluviale pe domeniul public. Apele meteoritice de pe acoperișuri vor fi captate prin jgheaburi și burlane și dirijate către spațiile verzi amenajate pe proprietățile private și captate în bazine de retenție și utilizate în irigarea terenului plantat. Minim 40% din suprafața fiecărei parcele destinată locuirii va fi acoperită de spații verzi, nefiind necesare sisteme suplimentare de captare și dirijare a apelor meteoritice. În propunerea de elaborare a Planului Urbanistic Zonal s-au avut în vedere cerințele OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului și ale Normativului privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților NP 133 /2013.

TELECOMUNICAȚII

Comuna Dumbrăvița este străbătută de rețele de telecomunicații care deservesc abonații telefonicii, instituții și cetățeni. În cvartalul studiat există instalații de fibră optică.

În perioada de avizare a PUZ s-a obținut avizul nr. 1523090 din 15.12.2023 emis de SC Protelco SA, în calitate de administrator al rețelilor de fibră optică Combridge, în care se menționează ca lucrările propuse nu afectează infrastructura de telecomunicații din zona amplasamentului.

III.7 PROTECȚIA MEDIULUI



Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului. Raportul mediu natural - mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 40 % din suprafața privată ocupată de spații verzi per parcela. Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative.

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

În conformitate cu prevederile HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, se vor menționa criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale și măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului prevăzute în Anexa 1:

CARACTERISTICILE PLANURILOR ȘI PROGRAMELOR

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor: prin Planul Urbanistic Zonal aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local Dumbrăvița se va crea cadrul legal pentru edificarea de locuințe cu maxim 2 apartamente, cu acces auto și pietonal. Completarea imaginii urbane cu terenuri destinate locuirii creează cadrul pentru dezvoltarea urbanistică coerentă viitoare pe terenurile virane nereglementate din intravilanul localității, adiacente zonei studiate.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele: reglementările urbanistice pentru edificarea construcțiilor propuse în Planul Urbanistic Zonal se încadrează în prevederile actualizate ale Planului Urbanistic General, a documentațiilor de urbanism elaborate și aprobate pe terenurile învecinate, pentru zona funcțională predominant rezidențială. Reglementările urbanistice din PUZ sunt valabile pe toată perioada de valabilitate a acestuia, și vor fi preluate și integrate în reactualizarea Planului Urbanistic General al comunei Dumbrăvița.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile: prevederile stabilite pentru amplasamentele studiate au în vedere perspectiva dezvoltării durabile, utilizarea rațională a resurselor și eficiența energetică.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program: din punct de vedere al relației dintre cadrul natural și cel construit, nu vor exista disfuncționalități sau incompatibilități. În zonă nu s-au înregistrat riscuri naturale (inundații sau alunecări de teren), iar riscurile antropice sunt minimizează prin reglementările la nivel de subzonă și prin legislația și reglementările specifice (Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, racordarea la toate utilitățile, gestionarea separativă a deșeurilor, etc).

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor): Planul Urbanistic Zonal va fi armonizat în ceea ce privește prevederile legislației naționale și comunitare de mediu. În ceea ce privește colectarea și depozitarea deșeurilor, acestea vor fi colectate separat, pe categorii, în pubele ecologice cu capac, și vor fi transportate și valorificate (cele reciclabile) sau depozitate la groapa de gunoi (cele nevalorificabile).

CARACTERISTICILE EFECTELOR ȘI ALE ZONEI POSIBIL A FI AFECTATE

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: fiind vorba de un program de investiție uzual, de construire a locuințelor în mediul rural intravilan, eventualele efecte sunt puțin probabile. Probabilitatea de a afecta mediul este nulă- ca durată sau frecvență- ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor (elementele componente rămân nenocive și deșeurile neutre se adună și se elimină în câteva minute).



b) natura cumulativă a efectelor: foarte puțin probabilă. Nu se pune problema cumulării efectelor, toate materialele utilizate, depozitate sau comercializate sunt inerte, neutre, netoxice, în general create și agrementate special pentru medii în care stau și locuiesc oameni.

c) natura transfrontieră a efectelor: ținând cont de localizarea terenului studiat față de graniță, și de anvergura investiției, nu există efecte transfrontaliere.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor: nu se estimează riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu, altele decât cele care pot fi asigurate (incendii, inundații, cutremure ș.a.), cu mențiunea că, dacă se respectă toate prevederile legale, e foarte puțin probabil ca un eveniment neașteptat să aibă loc.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate: efectele Planului Urbanistic Zonal nu sunt de natură să afecteze zona geografică sau populația, întrucât această documentație urbanistică se încadrează în specificul local și este în concordanță cu zona funcțională.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

1. caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: terenul nu este în zona de protecție a monumentelor istorice sau de patrimoniu
2. depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: nu se estimează devieri de la standardele de calitate a mediului
3. folosirea terenului în mod intensiv: terenul va folosit economic, în quantum de maxim 40% pentru construcții, și minim 40% dedicat spațiilor verzi.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: amplasamentul nu este situat în zone cu peisaje sau statut de protejare recunoscut, areal protejat, parcuri naturale sau rezervații.

Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare, se apreciază că investițiile propuse prin PUZ sunt cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață relativ mică.

III.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În planșele referitoare la circulația terenurilor se vor marca zonele de proprietate publică și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice pentru zona reglementată. Terenurile se află în proprietatea privată a beneficiarilor prezentei documentații, și vor rămâne în posesia acestora și după finalizarea PUZ, inclusiv pe perioada de realizare a investițiilor.

CAPITOLUL IV | CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE

IV.1 ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE PUG APROBAT

Prezenta documentație PUZ și RLU reglementează funcțiunile cuprinse pe amplasamentul studiat (terenurile identificate prin CF nr. 411137 și 407823 Dumbrăvița), ținând seama de prevederile în curs de actualizare din Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent, precum și de înscrierile din Planul Urbanistic Zonal elaborate pe cvartalul studiat, aprobat cu HCL nr. 03/2008.

IV.2 CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE CARE SĂ SUSȚINĂ IMPLEMENTAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE PROPUȘ

Dezvoltarea propusă nu necesită intervenții ale administrației publice locale.

În sarcinile proprietarilor privați vor intra realizarea lucrărilor de construire, împrejuririle, amenajările de incintă, sistematizările terenurilor și racordurile la utilități.

IV.3 PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Propunerile de dezvoltare din cadrul Planului Urbanistic Zonal fac parte dintr-o investiție privată, iar finanțarea



lucrărilor propuse vor cădea în sarcina investitorului și a beneficiarilor viitori.

IV.4 APRECIERI ALE ELABORATORULUI PUZ

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a întocmit în concordanță cu conținutul cadru al documentațiilor amenajarea teritoriului și de urbanism. În stabilirea categoriilor de intervenție, a reglementărilor și restricțiilor impuse s-a ținut cont de încadrarea în Planul Urbanistic General, de circulația și de tipul de proprietate al terenului și necesitățile funcționale ale zonei. După aprobarea în Consiliul Local, Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul actualizării Planului Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița.

ARH. MIHAELA COPIA
SPECIALIST RUR



VOLUMUL II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I | DISPOZIȚII GENERALE

După aprobare, prezentul Plan Urbanistic Zonal va fi act de autoritate al administrației publice a comunei Dumbrăvița și conferă documentațiilor de urbanism legitimitate de aplicare, constituindu-se astfel temei juridic în vederea realizării programelor de dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării executării lucrărilor de construcție a obiectivelor de investiții, corelate cu strategia locală de dezvoltare.

I.1 ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism este întocmit pentru a fi create condițiile de amenajare coerentă și de calitate a teritoriului aferent investiției. Acesta conține reglementări referitoare la utilizarea terenurilor și detaliază conținutul planșelor desenate ce compun documentația de urbanism. Prin RLU se vor stabili funcțiunea zonei și destinația construcțiilor, regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă, POT și CUT, retragerea construcțiilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, asigurarea acceselor auto și pietonale, parcuri, soluțiile de echipare edilitară, aspectul exterior al construcțiilor și modul de gestionare al spațiilor verzi.

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detailează sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

I.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

- Certificat de Urbanism nr. 877 din 03.11.2022 eliberat de Primăria Comunei Dumbrăvița
- Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița aprobat prin HCL nr. 140 din 25.10.2023
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Dumbrăvița aprobat
- HCL nr. 03 din 24.01.2008 pentru aprobarea PUZ- Locuințe și funcțiuni complementare (parcelele cad. A80/1/15, -:/16/1,-:/16/2,-:/17, extravilan), beneficiar Berenyi Ștefan, Martin Dan Călin, Martin Simona, Vuillaume Carmen Maria, Magdau Viorica, Dekany Emeric, Dekany Sofia.

LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ȘI AVIZE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

- Aviz de Oportunitate nr. 17 din 14.09.2023 eliberat de Primăria comunei Dumbrăvița
- Plan topografic întocmit în vederea elaborării PUZ, recepționat OCPI Timiș, însoțit de procesul verbal nr. 2507 din 13.06.2023
- Studiu geotehnic nr. 6789/2024 generat de amplasamentul studiat, verificat la cerința Af
- avize privind utilitățile urbane și infrastructura: apă și canal- Aqua Dumbrăvița SRL, curent electric- E-Distribuție Banat SA, gaz- Delgaz Grid SA, telefonizare- sc Protelco SA/Combridge), adrese privind securitatea la incendiu și protecția civilă- Inspectoratul pentru Situații de Urgență Banat Timiș, aviz privind sănătatea populației- notificare Direcția de Sănătate Publică Timiș, acord privind circulațiile rutiere- Comisia de Circulație a UAT Dumbrăvița și Serviciul Rutier din cadrul Inspectoratului de Poliție Județean Timiș, aviz MAPN, aviz Serviciul Român de Informații, aviz Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Timiș, decizia de încadrare Agenția pentru Protecția Mediului Timiș.



BAZA LEGALĂ republicată, actualizată, cu completările și modificările ulterioare

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal
- Legea nr. 286/2009 privind Codul Penal
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 247/2005 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare
- Legea nr. 123 / 2012 a energiei electrice și a gazelor
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor
- Legea nr. 159/2016 privind regimul infrastructurii fizice a rețelelor de comunicații
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică
- Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public
- Ordinul nr. 839/ 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordinul 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
- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000
- Ordinul nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", Indicativ GM-007-2000
- Ordinul nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Ordinul nr 172/2023 privind aprobarea normativului pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022
- Ordinul nr. 195/2005 privind protecția mediului și Normativul privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților NP 133 /2013
- Ordinul MLPAT nr. 27/N.1999 privind aprobarea Normativului de siguranță la foc a construcțiilor- P118
- Ordinul nr.1294/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
- Ordinul nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale actualizată
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Hotărârea Guvernului nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Hotărârea Guvernului nr. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor republicată.



I.3 DOMENIILE DE APLICARE

Imobilele ce stau la baza Planului Urbanistic Zonal se află în UAT Dumbrăvița, în intravilanul localității.

Zona ce urmează a fi reglementată în vederea schimbării destinației are o suprafață totală de 1293 mp și este generată de următoarele imobile:

- extras de Carte Funciară nr. 411137 Dumbrăvița (fost nr. Cad Cc80/1-15-17), în suprafață de 644 mp - proprietari Dekany Emeric și Simonfi Noemi-Margot, teren neîmprejmuit în intravilan, categoria de folosință curți construcții
- extras de Carte Funciară nr. 407823 Dumbrăvița, în suprafață de 649 mp - proprietari Dekany Emeric și Simonfi Noemi-Margot, teren neîmprejmuit în intravilan, categoria de folosință curți construcții.

Conform prevederilor PUG actualizat și aprobat prin HCL nr. 140/2023, terenurile se află în UTR M (coridoare cu funcțiuni mixte amplasate de-a lungul principalelor căi de comunicație, cu rolul de a forma o densitate suficient de ridicată pentru dotările și serviciile de interes public), în nucleul de referință M3D_3 Apuseni.

Reglementarea terenurilor se va întocmi în concordanță cu prevederile PUG aprobat prin HCL nr. 140/2023. Denumirea zonelor funcționale, reglementările cu privire la autorizarea construcțiilor, echiparea tehnico-edilitară, indicii caracteristici ai parcelelor, aliniamente, retrageri și accese, au fost corelate cu cele definite în Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița și Regulamentul Local de Urbanism aferent. În elaborarea documentației de urbanism s-a ținut cont și de prevederile PUZ - Locuințe și funcțiuni complementare (parcelele cad. A80/1/15, -:/16/1, -:/16/2, :/17, extravilan), aprobat prin HCL nr. 03 din 24.01.2008, prin care s-a stabilit regulamentul actual de edificare a construcțiilor pe cele două parcelele studiate, dar și ținând cont de specificul urbanistic al cvartalului în care se situează terenurile, precum și de cerințele specifice ale beneficiarilor prezentei documentații.

La eliberarea Certificatelor de Urbanism ce vizează terenurile ce fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

Autorizațiile de Construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament.

La emiterea Autorizațiilor de Construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. Totodată se vor lua măsuri pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Autorizațiile de Construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic Zonal în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilului și un Plan Urbanistic de Detaliu nu este solicitat în mod obligatoriu prin prezentul Regulament.

CAPITOLUL II | REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării lucrărilor de construire pe terenurile studiate în Planul Urbanistic Zonal este permisă pentru construcțiile și amenajările specifice așezărilor urbane, cu respectarea condițiilor impuse de legislația în vigoare și de prezentul Regulament Local de Urbanism. Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic

Se va urmări ocuparea rațională a terenului pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonei funcționale potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei
- valorificarea terenului aflat în proximitatea rețelelor tehnico-edilitare
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai de către Primăria comunei Dumbrăvița,



cu avizul/acordul de specialitate emise de organisme abilitate și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a prescripțiilor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire a apelor.

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

În zona studiată se interzic următoarele activități:

- activități industriale, producție și exploatare de orice fel
- activități de depozitare deșeuri și/sau materiale de orice fel
- alte amenajări care sunt incompatibile cu funcțiunea propusă prin prezentul Regulament.

Terenurile vor fi integral amenajate, respectând și proporția între spațiile verzi și cele construite sau căile de circulație. Pentru realizarea construcțiilor în etape se vor lua măsuri de amenajare provizorie a terenurilor, fără a depozita materiale rezultate din demolări sau lucrări de construcții în manieră dezorganizată.

Pe durata șantierelor se vor lua măsurile necesare pentru a reduce la maxim răspândirea suspensiilor de praf și afectarea căilor de circulație cu noroiul de pe autovehicule.

Apa menajeră va fi colectată în rețeaua existentă de canalizare și condusă spre stația de epurare a apei. Apele pluviale vor fi dirijate în sistem propriu, spre zonele de teren acoperite de spații verzi și bazinul de retenție.

Se vor realiza plantații de arbori și arbuști ca bariere împotriva curenților de aer în rafale și cu rol de asigurarea a unui microclimat și confort fonic propice locuirii.

Deșeurile solide și lichide se vor colecta în sistem centralizat și se vor evacua conform contractului cu societățile de salubritate organizate la nivelul localității.

II.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, marcate în capitolele specifice ale Planului Urbanistic General și în studiile de fundamentare care au stat la baza elaborării acestuia.

Amplasarea construcțiilor este permisă pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (alunecări de teren, lipsa sistematizării verticale, efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale).

Conform Legii nr. 575/2001 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național- Sesiunea a V-a- Zone de risc natural”- Anexa 5 Inundații, amplasamentul cercetat nu se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de inundații (pe cursuri de apă și pe torenți).

Conform Legii nr. 575/2001 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național- Sesiunea a V-a- Zone de risc natural”- Anexa 7 Alunecări de teren, amplasamentul cercetat nu se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de alunecări de teren.

Conform Legii nr. 575/2001 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național- Sesiunea a V-a- Zone de risc natural”- Anexa 3, amplasamentul cercetat nu este situat în zone urbane pentru care intensitatea seismică echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea României, este minim VII grade pe scara MSK a intensității cutremurelor.

La data executării forajului (19.12.2023), apa subterană a fost interceptată la cota -2.60 m, sub formă de infiltrații, pe adâncimea forajului. Sunt posibile și infiltrații în partea superioară a terenului de fundare, în perioadele cu precipitații abundente și de topire a zăpezilor. Se apreciază un nivel maxim al apelor subterane la -1.50 m.

Terenul se prezintă în condiții bune de stabilitate, nefiind afectat de fenomene de alunecare, eroziune sau alte fenomene geologice care ar putea pune în pericol stabilitatea generală a construcției.

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 a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

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.

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 se stabilește prin ordin comun al ministerelor responsabile cu industria, agricultura și alimentația, ape, păduri și protecția mediului, sănătatea, transportul, apărării naționale și de interne.

ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

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

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de 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 construcțiilor și funcțiunea principală (locuire) și secundară (dotări și servicii – funcțiuni complementare) a zonei, descrisă în prezentul Regulament.

Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

II.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zonele de locuit, pe terenuri sigure și salubre care să asigure:

- protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului
- sistem centralizat sau individual de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele în vigoare
- sistem de canalizare care asigură preluarea, colectarea, evacuarea și transportul apelor uzate, a apelor meteorice, precum și epurarea corespunzătoare a apelor uzate înainte de evacuare
- sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere
- sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

Amplasarea clădirilor față de aliniament va ține cont de conformația parcelelor, fondul construit existent, alinamente și retrageri existente în vecinătate, precum și de cele stabilite în PUG aprobat prin HCL nr. 140/2023. Clădirile vor fi amplasate în conformitate cu retragerile față de aliniament indicate în planșele de reglementări urbanistice. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale fiecărei parcele vor respecta prevederile



actualizate ale Codului Civil și ale prezentului Regulament Local de Urbanism, precum și specificațiile PUG aprobat prin HCL nr. 140/2023.

Regulile de amplasare față de aliniament și retrageri se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt.

Condițiile de amplasare a clădirilor în interiorul parcelei sunt precizate în cadrul reglementărilor zonei funcționale din unitatea teritorială de referință aferentă prezentului Plan Urbanistic Zonal, cuprinsă în prezentul regulament. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD), dacă prevederile din PUG privind unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

Regimul de înălțime, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare al terenului, înălțimea maximă admisă, precum și aspectul exterior al construcțiilor vor fi definite în prevederile specifice zonei funcționale.

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, potrivit art. 17 și a Anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va realiza în conformitate cu normele sanitare și tehnice în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire.

Orientarea camerelor de zi, birouri, camere de cazare, se va face către sud, pentru a asigura însorirea maximă pe timpul zilei. Spațiile secundare (baie, debara, garaj, cameră tehnică, etc.) nu necesită însorire și se vor putea amplasa pe latura nordică.

ÎNSORIREA ȘI ILUMINATUL NATURAL

Pentru amenajarea și mobilarea urbană a parcelelor studiate s-a luat în calcul o însorire a construcțiilor destinate locuirii de minim 1.5 ore la solstițiul de iarnă, atât pentru construcțiile propuse prin PUZ, cât și pentru imobilele de locuit existente, învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederilor Ordinului nr. 119/2014. În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile precedente se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

Încăperile de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală. Iluminatul natural în camere și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială. Ventilația naturală trebuie să prevină vicierea și poluarea aerului interior.

II.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

ACCES PIETONAL

Accesele pietonale se definesc drept căi de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate private grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

Asigurarea acceselor pietonale pentru toate categoriile de construcții și amenajări de orice fel, trebuie să asigure



relaționarea cu celelalte categorii de accese: carosabile, piste biciclete, alei semicarosabile, parcaje etc.

Documentațiile pentru autorizarea lucrărilor de construcții vor asigura rezolvarea de accese pietonale, în funcție de importanța și destinația construcției.

Pe fiecare parcelă se va asigura un singur acces pietonal, și va fi dimensionat astfel încât să aibă minim 1 m lățime. În interiorul parcelei se vor realiza alei pietonale după necesități. Accesele vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ACCESE AUTO

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, legal instituită, conform destinației construcției. Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drumul public existent, astfel încât să fie îndeplinite exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și instalații actualele căi de circulație au gabarite corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor. Prezentul regulament impune ca toate construcțiile să se edifice în sistem izolat (nu înșiruit), permițând accesul la minim trei fațade, conform legislației în vigoare. Drumul va asigura accesul fără obstacole și pe distanțe cât mai scurte la construcții și alimentarea autospecialelor la surse de apă.

Drumul existent din care se va asigura accesul corespunde categoria a III-a de importanță locală (colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale, conform Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor) care asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus, propunerea de construire fiind realizată cu respectarea Ordinului nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane. Se va asigura un singur acces auto pe fiecare parcelă, și va fi astfel dimensionat încât să aibă minim 3.5 m, maxim 6.00 m.

PARCĂRI

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

Conform art. 34.4 din RLU aferent PUG Dumbrăvița aprobat prin HCL nr. 140/2023, parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Se propune ca fiecare locuință să aibă asigurate două locuri de parcare per unitate locativă pe domeniul privat.

În conformitate cu prevederile Avizului de Oportunitate nr. 17 din 14.09.2023 eliberat de Primăria comunei Dumbrăvița, se vor asigura minim 2 locuri de parcare/ apartament în incinta fiecărei parcele, la nivelul terenului sau în garaj, adică 4 locuri/parcelă. Gabaritul locurilor de parcare la sol se va conforma normativului NP 24/2022 și vor avea dimensiunea de 5.00x 2.50 m. Este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3.5 tone, autobuzele, remorcile etc, precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelei se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

II.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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

Toate clădirile vor fi racordate la rețele publice tehnico- edilitare existente, după necesități. Echiparea edilitară se va face în regim individual. În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile pe fiecare proprietate/teren.

Lucrările de racordare și de branșare la rețele se suportă în întregime de către proprietarii terenurilor.



Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor, domeniului public sau zonei înconjurătoare. Montarea echipamentelor tehnice în incinte sau în nișele construcțiilor se va face cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

ALIMENTAREA CU APĂ

Sistemul public de alimentare cu apă al comunei Dumbrăvița se află în proximitatea amplasamentului studiat, pe strada Ferveția II, la care sunt racordate și construcțiile rezidențiale de pe terenurile alăturate.

Construcțiile propuse prin PUZ pot fi preluate de rețeaua publică de apă potabilă, conform avizului favorabil nr. 9140 din 10.01.2024 emis de Aqua Dumbrăvița SRL.

EVACUAREA APELOR MENAJERE UZATE

Rețea de canalizare menajeră a localității se află în proximitatea amplasamentului, pe strada Ferveția II, la care sunt racordate construcțiile de pe terenurile alăturate. Evacuarea apelor menajere este asigurată printr-o conductă din PVC 400 mm.

Construcțiile propuse prin PUZ pot fi preluate de rețeaua publică canalizare, conform avizului favorabil nr. 9140 din 10.01.2024 emis de Aqua Dumbrăvița SRL.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Există rețea electrică LEA 0.4 kV subterană în proximitatea amplasamentului studiat, pe strada Ferveția II, la care sunt racordate construcțiile rezidențiale de pe terenurile alăturate.

Construcțiile propuse în urma aprobării PUZ se pot racorda la rețeaua localității, conform avizului de principiu nr. 18793958 din 15.12.2023 emis de E-Distribuție Banat SA. Pe învelitorile locuințelor se pot amplasa panouri fotovoltaice care vor alimenta parțial construcțiile.

ALIMENTARE CU CĂLDURĂ ȘI APĂ CALDĂ

Pe amplasamentul studiat nu există surse, rețele sau consumatori. Nu sunt propuse nici în Planul Urbanistic General al Dumbrăviței, nefiind utile și economice în acest moment. Încălzirea și climatizarea se vor face local pentru fiecare parcelă, cu pompe de aer-apă sau cu centrale termice.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În vecinătatea amplasamentului studiat, pe strada Ferveția II, există rețea subterană de distribuție a gazelor naturale.

Construcțiile propuse prin PUZ se pot racorda la rețeaua de gaz a localității, conform avizului de principiu nr. 214490998 din 12.12.2023 emis de Delgaz Grid SA.

DEȘEURİ MENAJERE

La nivelul localității sistemul de management a deșeurilor menajere s-a realizat prin contractarea acestor servicii către o firmă de profil, care asigură săptămânal activitățile de precollectare, colectare și transport al deșeurilor municipale atât de la persoanele fizice cât și de la agenții economici și instituții. Populația, instituțiile și agenții economici dispun de containere pentru colectarea acestor deșeuri menajere. Toate construcțiile edificate în urma aprobării prezentului PUZ vor asigura depozitarea deșeurilor în interior sau pe platformă gospodărească pe parcela proprie, cu



+40741182766

condiția respectării prevederilor Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Pentru evacuarea deșeurilor, proprietarii fiecărui imobil vor contracta serviciile de specialitate funcționale la nivelul localității.

ILUMINAT PUBLIC

Pe strada Fervenția II este instalată și funcțională rețeaua de iluminat stradal a localității. În dreptul terenului cu CF nr. 407823, în mijlocul limitei sud a parcelei, pe spațiul verde, este poziționat un stâlp de iluminat. Pe terenurile studiate în PUZ se va realiza iluminat ambiental și de incintă.

EVACUAREA APELOR PLUVIALE

Pe strada Fervenția II există canalizare sistematizată de tip carosabil, pozată pe latura nordică a drumului public, către terenurile studiate. Nu se vor deversa apele pluviale pe domeniul public. Apele meteoritice de pe acoperișuri vor fi captate prin jgheaburi și burlane și dirijate către spațiile verzi amenajate pe proprietățile private și captate în bazine de retenție și utilizate în irigarea terenului plantat. Minim 40% din suprafața fiecărei parcele destinate locuirii va fi acoperită de spații verzi, nefiind necesare sisteme suplimentare de captare și dirijare a apelor meteoritice. În propunerea de elaborare a Planului Urbanistic Zonal s-au avut în vedere cerințele OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului și ale Normativului privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților NP 133 /2013.

TELECOMUNICAȚII

Comuna Dumbrăvița este străbătută de rețele de telecomunicații care deservește abonații telefonicii, instituții și cetățeni. În cvartalul studiat există instalații de fibră optică.

În perioada de avizare a PUZ s-a obținut avizul nr. 1523090 din 15.12.2023 emis de SC Protelco SA, în calitate de administrator al rețelilor de fibră optică Combridge, în care se menționează ca lucrările propuse nu afectează infrastructura de telecomunicații din zona amplasamentului.

II.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

O parcelă este considerată construibilă numai dacă se încadrează în prevederile prezentului PUZ. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se îndeplinesc simultan următoarele cerințe:

- se poate realiza acces dintr-un drum public
- front la stradă minim 16.00 m
- adâncimea lotului este mai mare decât frontul la stradă
- suprafața parcelei este mai mare de 600 mp
- se respectă distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil
- se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Criteriile minime pe care un teren trebuie să le îndeplinească pentru a fi construibil sunt cele prevăzute în art. 31.3 din RLU aferent PUG Dumbrăvița aprobat prin HCL nr. 140/2023, respectiv PUZ- Locuințe și funcțiuni complementare (parcelele cad. A80/1/15, -:/16/1,-:/16/2,-:/17, extravilan), aprobat prin HCL nr. 03 din 24.01.2008, în baza căruia s-a modelat parcellarul existent și au rezultat terenurile ce fac obiectul prezentei documentații.

Prezentul regulament nu intervine asupra reglementărilor urbanistice ale fondului construit existent.

II.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Autorizația de Construire va urmări obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul prezentului regulament.



SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp. În aliniamentul stradal se va planta minim 1 arbore la 5 ml de teren. Suprafețele rezervate pentru spații verzi aferente vor ocupa minim 40% din suprafața totală a fiecărei parcele.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Se vor planta arbori/ vegetație de înălțime medie spre mare pe suprafața de teren dintre fațada locuinței și domeniul public spre stradă, pentru a asigura intimitatea.

Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă. Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi și bazinul de retenție. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înnierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0.50 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

ÎMPREJMUIRI

Se permite autorizarea următoarelor categorii de împrejurări astfel:

1. La aliniament (limita la stradă a parcelei/terenului):

- împrejurări de gard viu, dublate până la a avea gabaritele optime, de elemente transparente sau translucide din lemn sau metal, cu soclu, în scopul protecției împotriva intruziunilor, delimitării parcelelor, integrării clădirilor în caracterul zonelor
- se interzice realizarea împrejurărilor din elemente de beton, prefabricate.

La limitele posterioară și laterale ale parcelelor sau pentru separarea unor servicii funcționale:

- împrejurări semi-transparente (transparență 50%), în scopul delimitării parcelelor, protecției împotriva intruziunilor, asigurării protecției vizuale
- împrejurări decorative, transparente sau translucide din lemn sau metal, cu soclu, sau gard viu, în scopul protecției împotriva intruziunilor, delimitării parcelelor, integrării clădirilor în caracterul zonelor. Se recomandă împrejurări
- vegetale sau împrejurări transparente îmbrăcate în vegetație.
- se interzice realizarea împrejurărilor din elemente de beton, prefabricate.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejurărilor se va armoniza cu aspectul exterior al construcțiilor.

Porțile împrejurărilor situate în aliniament se vor deschide în interior sau prin glisare în lateral, fără a afecta spațiul public. Contoarele aferente rețelelor edilitare vor fi înglobate în împrejurare, menținând accesul la acestea din domeniul public.

CAPITOLUL III | ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prezentul Plan Urbanistic Zonal se elaborează pe două terenuri cu suprafața totală de 1 293 mp din intravilanul comunei Dumbrăvița. În perioada elaborării prezentei documentații s-a actualizat Planului Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140 din 25.10.2023. Reglementările urbanistice din PUZ au fost corelate cu prevederile din PUG aprobat, însă au fost stabilite în conformitate cu condițiile impuse prin Avizul de Oportunitate favorabil nr. 17 din 14.09.2023 emis de Primăria comunei Dumbrăvița. Avizul de Oportunitate a stat la baza obținerii tuturor avizelor și acordurilor solicitate prin acesta.

Se va defini următoarea zonă funcțională: ZONĂ DE LOCUINȚE CU MAXIM 2 APARTAMENTE ȘI FUNCȚIUNI



COMPLEMENTARE LA PARTER.

CAPITOLUL IV | PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

ZONA FUNCȚIONALĂ

LOCUIȚE CU MAXIM 2 APARTAMENTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER

LOCUIȚE INDIVIDUALE CU MAXIM 2 UNITĂȚI LOCATIVE/PARCELĂ, CU CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, ȘI FUNCȚIUNI TERȚIARE

Denumirea zonei funcționale și criteriile de construire au fost corelate cu cu prescripțiile zonei funcționale predominant rezidențială cu regim redus de înălțime (locuințe unifamiliale) definite în Planului Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița și Regulamentul Local de Urbanism aferent aprobate prin HCL nr. 140 din 25.10.2023. Elementele ce compun prezentul Regulament au fost adaptate solicitărilor beneficiarilor investiției pentru terenurile ce au generat Planul Urbanistic Zonal.

A. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică, și de parcelarul fragmentar, rămas în urma realizării ansamblurilor de locuințe prin înlocuirea unor zone rezidențiale unifamiliale.

B. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

B.1 UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale, cu maxim 2 apartamente/parcelă. Este permisă amplasarea unei a doua clădiri pe parcelă doar dacă are funcțiunea de anexă (carport, căsuță de grădină, bucătărie de vară) cu înălțimea de maxim 3 m la coamă/atic, retrasă conform prevederilor Codului Civil sau lipit de limita de proprietate (laterală sau posterioară) cu acordul vecinilor direct afectați. Sunt permise piscine, filigorii și foișoare, împrejurimi și accese, alei auto și pietonale de incintă, parcare, amenajări exterioare, spații verzi. Se permit extinderi, mansardări, reconfigurări, reutilizări ale construcției cu respectarea reglementărilor de urbanism. Dotarea cu echipamente edilitare existente în zonă.

B.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite extinderea și/sau mansardarea sau supraetajarea construcțiilor existente, cu respectarea funcțiunilor complementare, a condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.

În cazul executării de mansarde sau adăugiri ulterioare, se va ține cont de prevederile normativului pentru proiectarea mansardelor la clădiri de locuit NP 064/2002.

Realizarea de construcții care depășesc suprafețele construite desfășurate prevăzute de coeficienții de ocupare și utilizare a terenului vor fi condiționate de elaborarea, avizarea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu, dacă PUG actualizat o va permite pentru zona studiată.

Se admit sedii de firmă pentru servicii la parterul clădirilor- funcțiuni complementare (terțiare) doar dacă respectă următoarele condiții cumulate:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- să aibă maxim 3 angajați
- suprafața utilă desfășurată aferentă acestora să nu depășească suprafața utilă desfășurată destinată locuirii
- activitatea să se desfășoare exclusiv în interiorul clădirii și să nu presteze servicii profesionale care implică prezența vizitatorilor decât ocazional și în număr mic
- să nu producă poluare fonică, olfactivă, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelei vecine
- să se asigure suplimentar față de locurile de parcare aferente locuirii minim 2 locuri de parcare în interiorul proprietății pentru vizitatorii ocazionali, clienți.



Funcțiunile terțiare aferente locuirii pot ocupa 100% din nivelul parterului.

Se admite amplasarea instalațiilor exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

B.3 UTILIZĂRI INTERZISE

Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus, orice fel de activități industriale, de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

Sunt interzise servicii profesionale, alimentație publică, servicii medicale, orice funcțiune care implică prezența permanentă a vizitatorilor.

Sunt interzise orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor, depozitare en gros, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, platforme de pre colectare a deșeurilor radioactive sau orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise prin prezentul regulament.

C. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor de locuit și a anexelor ale acestora se vor înscrie în tipologia construcțiilor urbane și vor respecta prevederile Codului Civil.

Amplasarea oricăror construcții se va face în limita zonei construibile prevăzută în planșa de Reglementări Urbanistice și Mobilare Urbană.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei documentații.

C.1 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR. SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Sunt construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie cel puțin 16.00 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie cel puțin 600 mp și cel puțin 150 mp pe unitate locativă
- formă regulată.

Nu se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor și modificarea reglementărilor din unitatea teritorială aferentă PUZ. Prin documentație se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

C2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Se vor menține prevederile din PUZ precedent aprobat prin HCL nr. 03/2008, care corespund cu cele propuse prin PUG actualizat prin HCL nr. 140/2023. Toate construcțiile vor fi amplasate la o distanță de fix 6 m față de limita de proprietate de la drumul public. Garajele se vor retrage cu fix 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

C3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Toate clădirile edificate pe o parcelă se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m.



Garajele și carporturile se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei.

Toate clădirile edificate pe o parcelă se vor retrage de la limita posterioară cu o distanță minimă de 10 m.

C4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Este interzisă edificarea pe lângă locuințe a altor clădiri pe aceeași parcelă, excepție făcând anexele (garaje, filigorii, foișoare și alte amenajări ușoare etc.) Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt.

C5. ACCESE ȘI CIRCULAȚII

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drumul public existent, astfel încât să fie îndeplinite exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Pe o parcelă se pot prevedea maxim un acces pietonal și maxim un acces auto. Accesul pietonal pe proprietăți va fi dimensionat astfel încât să aibă minim 1m lățime. În interiorul parcelelor se vor realiza alei pietonale după necesități. Accesele vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Se va asigura un singur acces auto pe fiecare parcelă, și va fi astfel dimensionat încât să aibă minim 3.5 m, maxim 6.00 m. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelei se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile. În cazul a doua unitati locative se va realiza un singur acces comun cu dimensiuni între 3,5 si 6 m.

C.6 PARCAREA AUTOVEHICULELOR

În conformitate cu prevederile Avizului de Oportunitate nr. 17 din 14.09.2023 eliberat de Primăria comunei Dumbrăvița, se vor asigura minim 2 locuri de parcare/ apartament în incinta fiecărei parcele, la nivelul terenului sau în garaj, adică 4 locuri/parcelă. Gabaritul locurilor de parcare la sol se va conforma normativului NP 24/2022 și vor avea dimensiunea de 5.00x 2.50 m. Este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3.5 tone, autobuzele, remorcile etc, precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabil din interiorul parcelei se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

C.7 REGIM DE ÎNĂLȚIME. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Prevederile legate de regimul de înălțime și înălțimea maximă a clădirilor a fost stabilite prin Avizul de Oportunitate favorabil nr. 17 din 14.09.2023 emis de Primăria comunei Dumbrăvița.

Regimul de înălțime maxim suprateran admis este de trei niveluri (parter + etaj + etaj retras/mansardă).

Este permisă realizarea de subsoluri sau demisoluri (un nivel subteran) pentru amenajarea camerelor tehnice, garaje, etc. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși configurația: D/S+ P+ 1E+ M/E_R, adică 4 niveluri din care unul subteran.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la cota terenului amenajat la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7.00 m față de cota +0.00 a clădirii.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la cota terenului amenajat la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11.00 m față de cota +0.00 a clădirii.

Înălțimea maximă a construcțiilor anexe este de 3.00 m măsurată la coamă/ atic. Garajele vor respecta înălțimea la cornișă de maxim 3 m și înălțimea la coamă de maxim 4.5 m, indiferent de poziția lor în cadrul parcelei.

Conform prevederilor din RLU aferent PUG Dumbrăvița, 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 0.6 metri
- 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, stabilit prin documentații de urbanism aprobate



- 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 1.40 m față de cota de călcare de la nivelul mansardei
- se admite un singur nivel sub învelitoarea mansardei.

Conform prevederilor din RLU aferent PUG Dumbrăvița, 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 care sunt vizibile din spațiul public, 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).

C.8 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambulul zonei funcționale. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior, conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă.

Volumetria construcțiilor se va încadra în tipologia locului. Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul urban.

Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală urbană sau a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pașise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:

- conformarea volumetrică a construcției - prin simplitatea volumelor, adecvarea scărilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare
- culorile ansamblului și ale detaliilor
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45 grade. Cornișele vor fi de tip urban. În cazurile în care configurația terenului o permite și nu sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%. Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale (inclusiv șarpantele frânte). Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică sau tablă lăsată fâltuită, fiind interzisă realizarea învelitorilor din azbociment sau alte materiale sintetice. Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local. Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Streașina va avea săgeată și sageac simplu sau decupate decorativ din lemn tratat. Coșurile de fum vor fi din piatră sau cărămidă, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional al zonei.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei - tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră sau lemn, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Materialele de finisaj pentru fațade vor fi cele specifice funcțiunii - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat - aparente, placaje din piatră, alte asemenea. La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștriilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest, poliesteri. Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a simlipietrei și a plăcilor ceramice. Se interzice placarea



pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.

Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei prin realizarea de elemente ornamentale pe fațadă. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.

Culorile de bază și cele pentru accente vor fi cele specificate în paletarul art. 34.6 II.6 din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Dumbrăvița aprobat prin HCL nr. 140/2023. Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.). Lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

Tâmplării (uși și ferestre) vor fi preponderent din PVC, metalice vopsite sau lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. Culorile admise pentru tâmplării sunt: natur, alb, maro, gri, sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloane de lemn/ PVC/ metalice, riflaje sau vegetație. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare aplicate pe zidăria casei, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări justificate pentru încadrarea în specificul arhitectural local.

C.9 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă. În vederea păstrării caracterului specific al intravilanului localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor și împrejurimilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură. Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streașinii. Se va prevedea bazin de retenție pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații. Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

Parcelele vor fi prevăzute cu platforme gospodărești pe teren sau cu un spațiu interior construcțiilor destinat colectării deșeurilor menajere. Platformele destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate.

Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV. Firidele de branșament și contorizare vor fi obligatoriu integrate în împrejmuire.

Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.



C.10 SPAȚII VERZI

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp. În aliniamentul stradal se va planta minim 1 arbore la 5 ml de teren. Suprafețele rezervate pentru spații verzi aferente vor ocupa minim 40% din suprafața totală a parcelei.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Se vor planta arbori/ vegetație de înălțime medie spre mare pe suprafața de teren dintre fațada locuinței și domeniul public spre stradă, pentru a asigura intimitatea.

Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă. Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi și bazinul de retenție amplasat pe teren. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0.50 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igriasiei. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

C.11 ÎMPREJMUIRI

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumul public va fi de maximum 1.80 m de la nivelul trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2.00 m. Acestea vor fi semi-transparente (transparență 50%) spre stradă. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri la drum va fi de 50 cm de la nivelul trotuarului. Se recomandă ca împrejmuirea să fie dublată de gard viu până la a avea gabaritele optime, și să fie executate din elemente transparente sau translucide din lemn sau metal, cu soclu, în scopul protecției împotriva intruziunilor, delimitării parcelelor, integrării clădirilor în caracterul zonelor.

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelei vor avea soclu de maxim 80 cm, și o înălțime maximă a gardului de 2.00 metri, și vor fi opace sau semi- transparente (transparență 50% în scopul delimitării parcelelor, protecției împotriva intruziunilor, asigurării protecției vizuale), în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți, inclusiv dublate de gard viu. Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal cât și între proprietăți. Gardul viu folosit ca împrejmuire între două proprietăți va avea o înălțime de minim 2.00 m, fiind poziționat la 0.50 m de linia despărțitoare a celor două proprietăți.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide în interior sau prin glisare în lateral, fără a afecta spațiul public. Contoarele aferente rețelelor edilitare vor fi înglobate în împrejmuire, menținând accesul la acestea din domeniul public.

Se interzice realizarea împrejmuirilor din elemente de beton, prefabricate, polycarbonat, plexiglas, pvc. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe/firide dedicate amplasării contoarelor.

D. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

D.1 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

POT maxim 40 % din suprafața fiecărei parcele

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

D.2 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT

CUT maxim= 1.2 din suprafața fiecărei parcele

Nu intră în calcul pivnița și spațiul tehnic, amplasate la subsol. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga



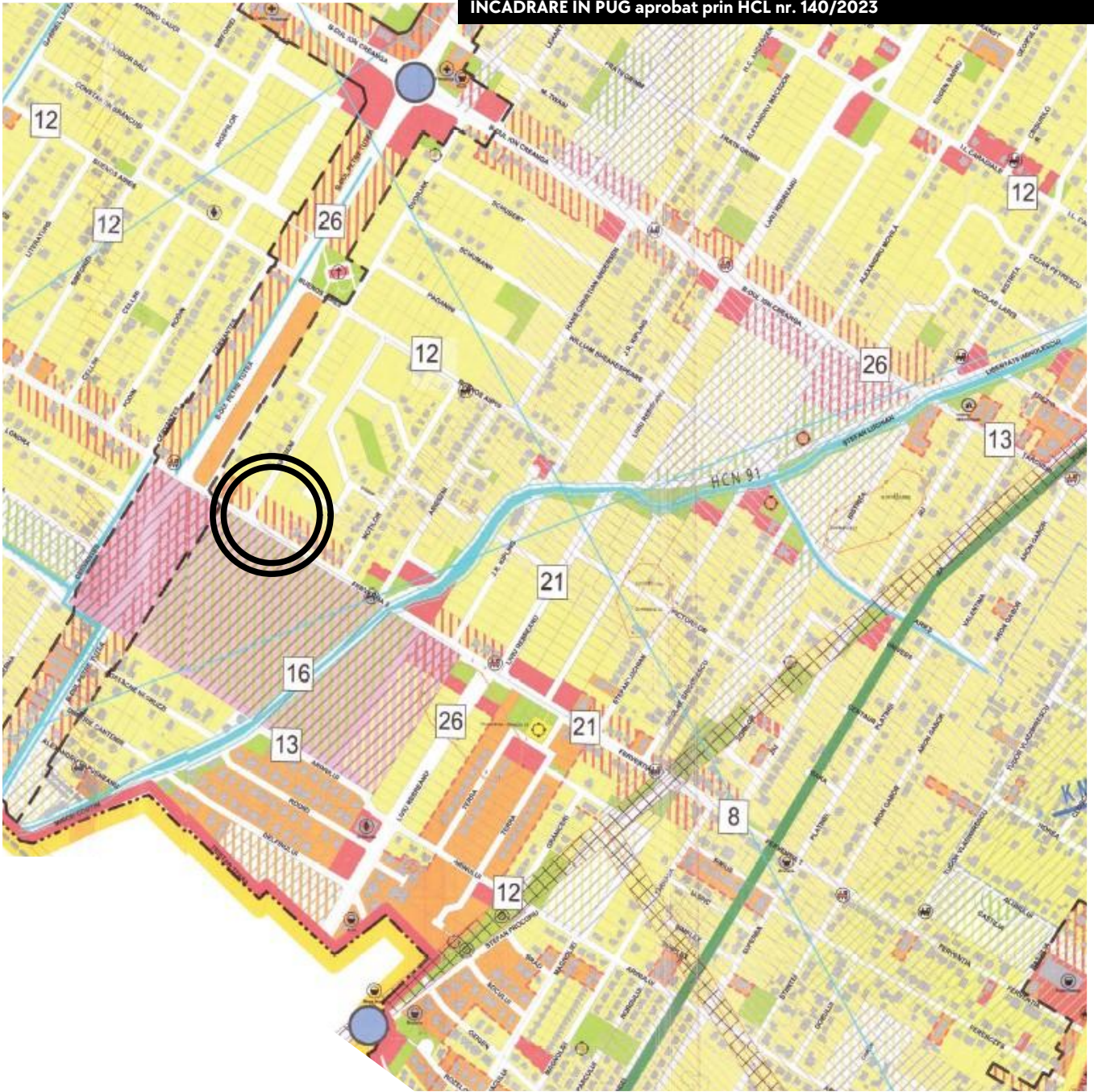
parcelă, în înțeleles urbanistic.

CAPITOLUL V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

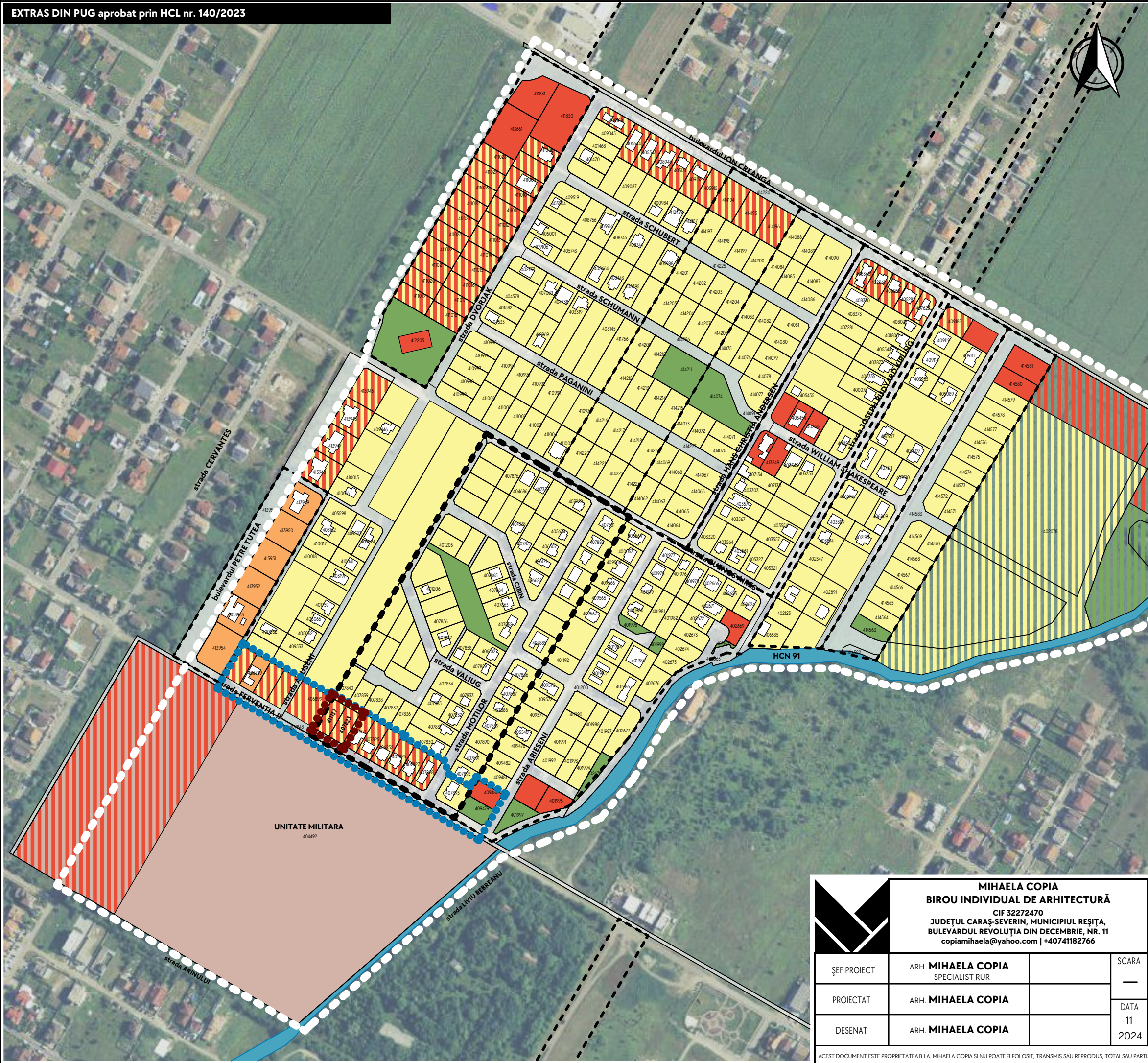
Prezentul Plan Urbanistic Zonal se elaborează pe două terenuri cu suprafața totală de 1 293 mp, situate în intravilanul comunei Dumbrăvița.

Zonal studiată se va constitui într-o singură unitate teritorială definită în planșa de Reglementări Urbanistice, și va conține zona funcțională definite în acest Regulament Local de Urbanism, corelată cu PUG și RLU aprobate prin HCL nr. 140 din 25.10.2023.

ARH. MIHAELA COPIA
SPECIALIST RUR



MIHAELA COPIA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ CIF 32272470 JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN, MUNICIPIUL REȘIȚA, BULEVARDUL REVOLUȚIA DIN DECEMBRIE, NR. 11 copiamihaela@yahoo.com +40741182766			TITLU ELABORARE PUZ- MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 03/2008 SCHIMBARE DE DESTINAȚIE PARCELE DIN ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE CU MAXIM 2 APARTAMENTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER		PROIECT NR. 369. 2023
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA COPIA SPECIALIST RUR		SCARA 1:10000	ADRESA JUDEȚUL TIMIȘ, COMUNA DUMBRĂVIȚA, STRADA FERVENTIA II, FN	FAZA ETAPA II PUBLIC
PROIECTAT	ARH. MIHAELA COPIA			BENEFICIAR DEKANY EMERIC și SIMONFI NOEMI-MARGOT	
DESENAT	ARH. MIHAELA COPIA		DATA 11 2024	TITLU PLANȘĂ INCADRARE IN ZONA	PLANȘĂ U 1



LEGENDA

ZONA STUDIATA conform AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 17/2023

LIMITA UTR M3D_3 APUSENI conform PUG DUMBRAVITA aprobat prin HCL nr. 140/2023

DOCUMENTATII PUZ-uri aprobate in anii precedenti

LIMITA PUZ aprobat prin HCL nr. 03/2008

LIMITA ZONA REGLEMENTATA PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE

LIMITA PROPRIETATE TERENURI EXISTENTE

IMOBILE EXISTENTE

ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA
REGIM REDUS DE INALTIME D(S)+ P+ 1E
LOCUINTE UNIFAMILIALE (IZOLATE, CUPLATE SAU INSIRUITE)
SI DOTARIAFERENTE

ZONA PENTRU LOCUINTE
REGLEMENTARE POSIBILA PRIN ELABORARE PUZ

ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA
REGIM REDUS DE INALTIME D(S)+ P+ 2E+ E_R/M
LOCUINTE IN CONDOMINIU(SEMICOLECTIVE SAU COLECTIVE)
SI DOTARIAFERENTE

ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA
REGLEMENTARE POSIBILA PRIN ELABORARE PUZ
REGIM REDUS DE INALTIME D(S)+ P+ 2E+ E_R/M
LOCUINTE IN CONDOMINIU(SEMICOLECTIVE SAU COLECTIVE)
SI DOTARIAFERENTE

ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
SI DOTARI DE INTERES PUBLIC
SAU REGLEMENTARE POSIBILA PRIN ELABORARE PUZ

TERENURI CU DESTINATIE SPECIALA

ZONA SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT

ZONA PENTRU SPATII PLANTATE SI PADURI
REGLEMENTARE POSIBILA PRIN ELABORARE PUZ

APE- CANAL HCN 91

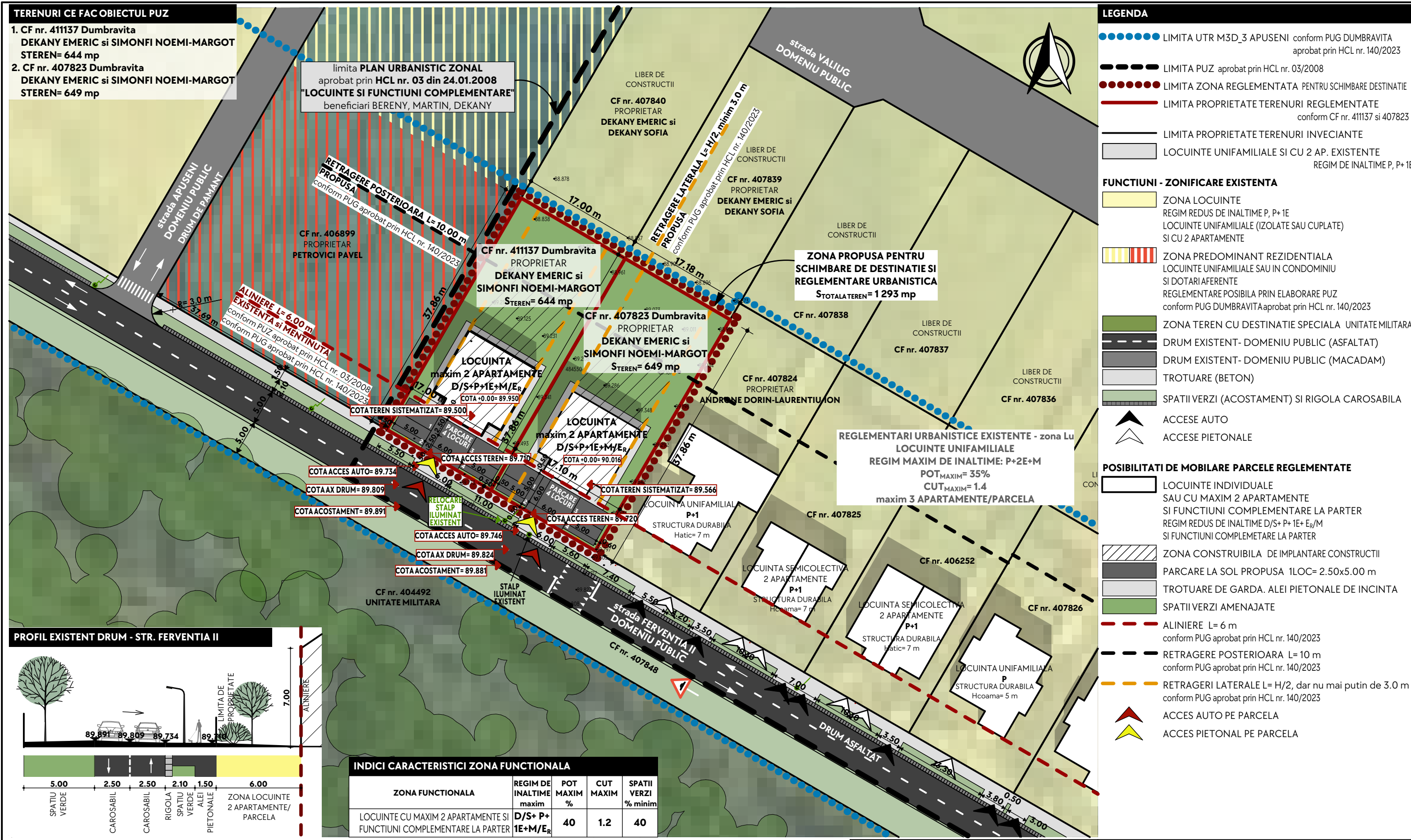
NOTA

Conform PUZ - Locuințe și funcțiuni complementare (parcelele cad. A80/1/15,-:/16/1,-:/16/2,-:/17, extravilan) aprobat prin HCL nr. 03/2008, terenurile se află în zona funcțională de instituții și servicii.

Conform PUG Dumbrăvița actualizat și aprobat prin HCL nr. 140/2023 terenurile se află în zona funcțională predominant rezidențială cu regim redus de înălțime (locuințe unifamiliale izolate, cuplate sau înșiruite), și dotări aferente, a căror destinație poate fi schimbată prin documentații de urbanism.

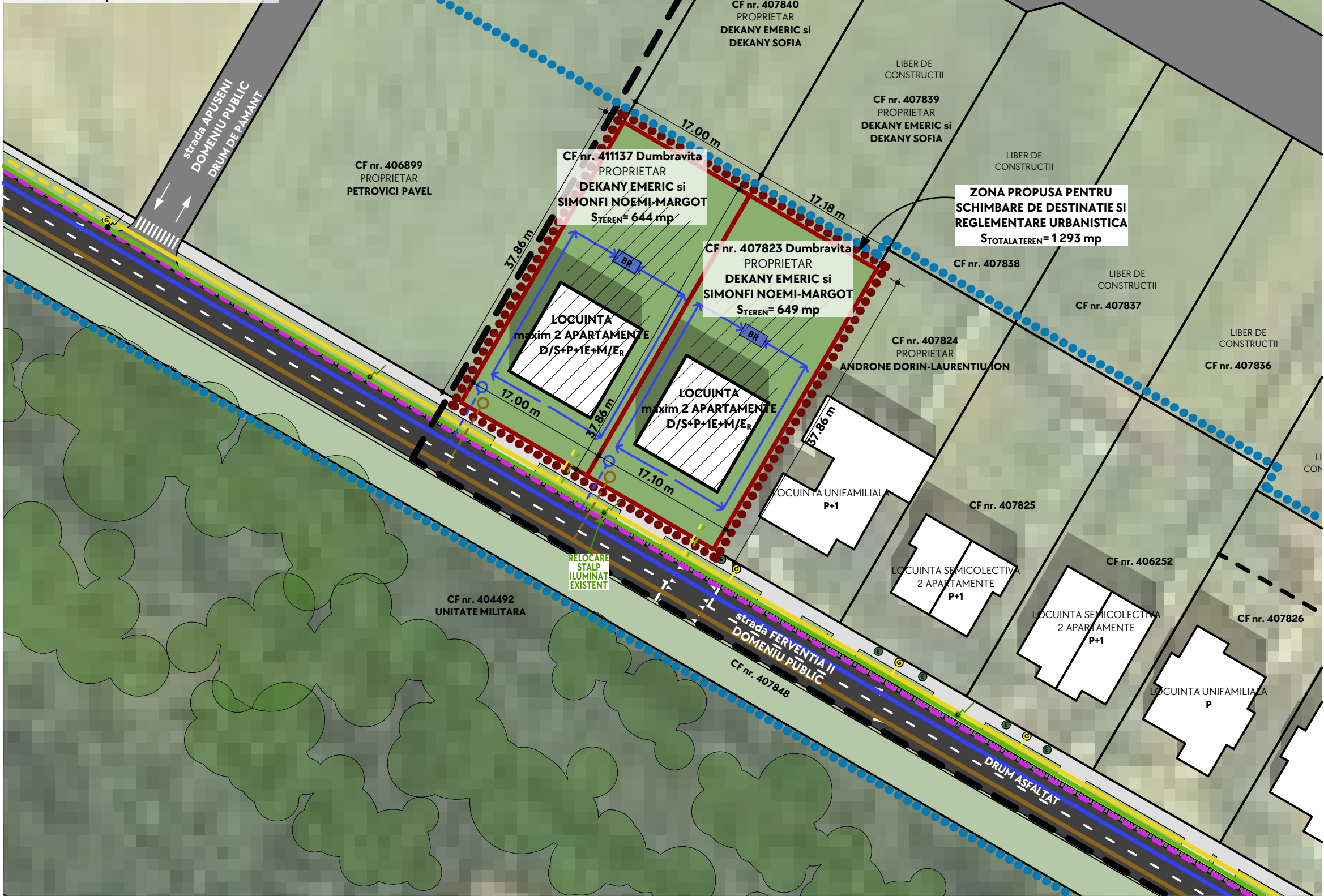
Pentru încadrarea în zonă și completarea imaginii rezidențiale specifice străzii Fervenția II, prin Planul Urbanistic Zonal se propune schimbarea destinației actuale a terenurilor în zonă de locuințe cu maxim două apartamente și funcțiuni complementare la parter. Se urmărește edificarea câte unui imobil rezidențial izolat pe fiecare parcelă, cu maxim două unități locative/ imobil/ parcelă, și funcțiuni terțiare.

MIHAELA COPIA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ CIF 32272470 JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN, MUNICIPIUL REȘIȚA, BULEVARDUL REVOLUȚIA DIN DECEMBRIE, NR. 11 copiamihaela@yahoo.com +40741182766			TITLU ELABORARE PUZ- MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 03/2008 SCHIMBARE DE DESTINAȚIE PARCELE DIN ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE CU MAXIM 2 APARTAMENTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER		PROIECT NR. 369. 2023
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA COPIA SPECIALIST RUR		SCARA —	ADRESA JUDEȚUL TIMIȘ, COMUNA DUMBRĂVIȚA, STRADA FERVENȚIA II, FN	FAZA ETAPA II PUBLIC
PROIECTAT	ARH. MIHAELA COPIA			BENEFICIAR DEKANY EMERIC si SIMONFI NOEMI-MARGOT	
DESENAT	ARH. MIHAELA COPIA		DATA 11 2024	TITLU PLANȘĂ STUDIU CVARTAL	



1. CF nr. 411137 Dumbravita
DEKANY EMERIC si SIMONFI NOEMI-MARGOT
STEREN= 644 mp

2. CF nr. 407823 Dumbravita
DEKANY EMERIC si SIMONFI NOEMI-MARGOT
STEREN= 649 mp



	LIMITA UTR M3D_3 APUSENI	conform PUG DUMBRAVITA
		aprobat prin HCL nr. 140/2023
	LIMITA PUZ	aprobat prin HCL nr. 03/2008
	LIMITA ZONA REGLEMENTATA	PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE
	LIMITA PROPRIETATE TERENURI REGLEMENTATE	conform CF nr. 411137 si 407823
	LIMITA PROPRIETATE TERENURI INVECIANTE	
	LOCUINTE UNIFAMILIALE SI CU 2 AP. EXISTENTE	REGIM DE INALTIME P, P+1E
	DRUM EXISTENT- DOMENIU PUBLIC (ASFALTAT)	
	DRUM EXISTENT- DOMENIU PUBLIC (MACADAM)	
	TROTUARE (BETON)	
	SPATII VERZI (ACOSTAMENT) SI RIGOLA CAROSABILA	
	LOCUINTE INDIVIDUALE PROPUSE SAU CU MAXIM 2 APARTAMENTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER REGIM REDUS DE INALTIME D/S+ P+ 1E+ E _R /M SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER	
	ZONA CONSTRUIBILA	DE IMPLANTARE CONSTRUCTII
	SPATII VERZI AMENAJATE	

- LINIE ELECTRICA AERIANA EXISTENTA- PE STALPI
- PANOUL ELECTRIC -RACORDURI EXISTENTE
- STALPI CURENT ELECTRIC EXISTENTI
- RACORDURI ELECTRICE SUBTERANE PROPUSE
- RETEA DE DISTRIBUTIE APA EXISTENTA
- BRANSAMENTE RETEA DE APA PROPUSE
- CAMIN DE VIZITARE APA
- DIRECTIE SCURGERE APE PLUVIALE PE PROPRIETATE
- BAZIN DE RETENTIE APE PLUVIALE
- RETEA CANALIZAE MENAJERA EXISTENTA
- RACORDURI CANALIZARE MENAJERA PROPUSE
- CAMIN DE VIZITARE CANALIZARE
- RETEA DE GAZ SUBTERANA EXISTENTA
- CONTOR GAZ - RACORDURI EXISTENTE
- RACORDURI DE GAZ PROPUSE
- RIGOLA CAROSABILA APE PLUVIALE EXISTENTA

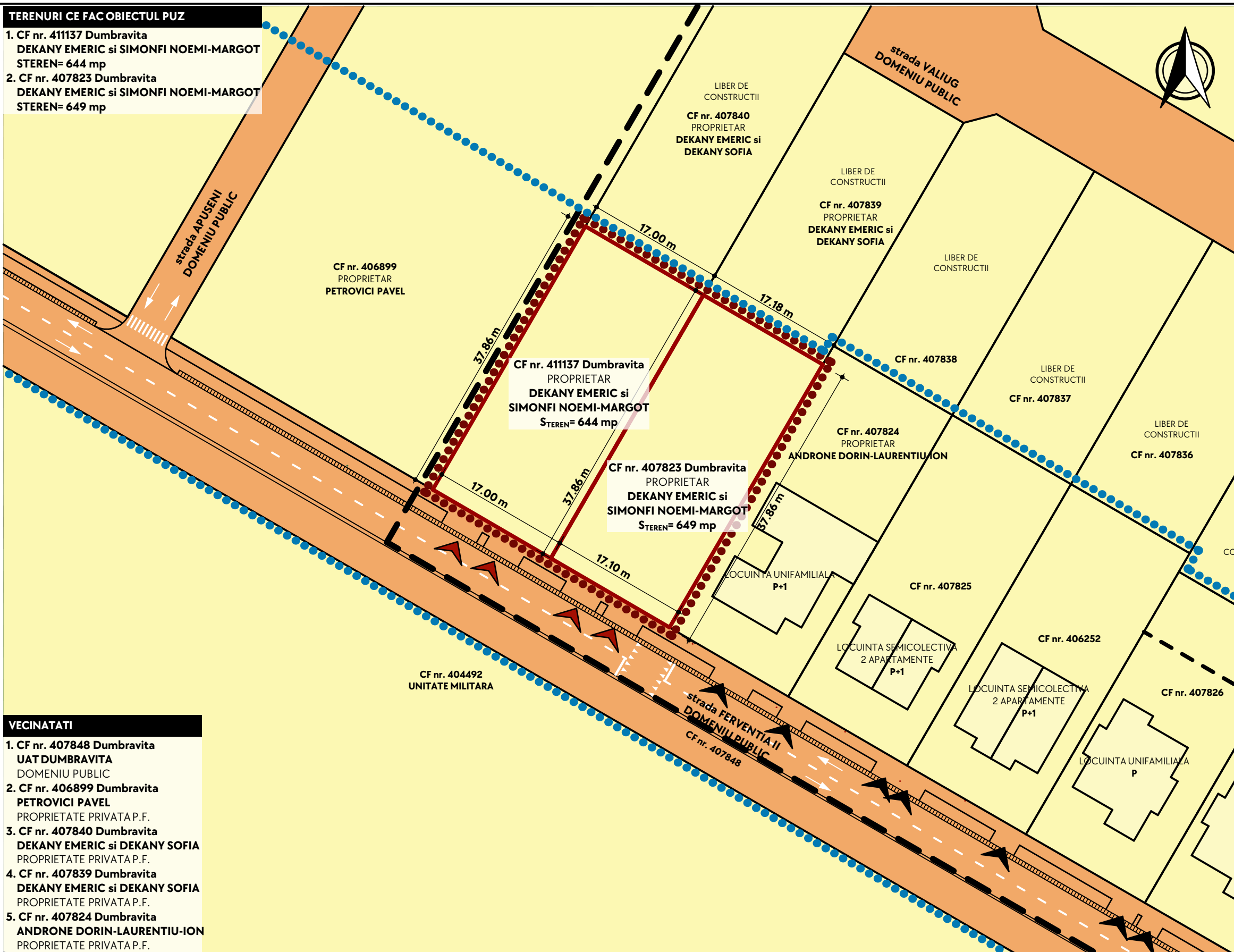
	MIHAELA COPIA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ CIF 32272470 JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN, MUNICIPIUL REȘIȚA, BULEVARDUL REVOLUȚIA DIN DECEMBRIE, NR. 11 copiamihaela@yahoo.com +40741182766			TITLU ELABORARE PUZ- MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 03/2008 SCHIMBARE DE DESTINAȚIE PARCELE DIN ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE CU MAXIM 2 APARTAMENTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER		PROIECT NR. 369. 2023
	ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA COPIA SPECIALIST RUR		SCARA	ADRESA JUDEȚUL TIMIȘ, COMUNA DUMBRĂVIȚA, STRADA FERVENTIA II, FN	FAZA
	PROIECTAT	ARH. MIHAELA COPIA		1:500	BENEFICIAR DEKANY EMERIC si SIMONFI NOEMI-MARGOT	ETAPA II PUBLIC
	DESENAT	ARH. MIHAELA COPIA		DATA 11 2024	TITLU PLANȘĂ REGLEMENTARI EDILITARE	PLANȘĂ U 6
PROIECTANT RETELE EDILITARE	ING. GHEORGHE BIBOLAR					

ACEST DOCUMENT ESTE PROPRIETATEA B.I.A. MIHAELA COPIA SI NU POATE FI FOLOSIT, TRANSMIS SAU REPRODUS, TOTAL SAU PARTIAL, FARA AUTORIZAREA EXPRESA SI SCRISA. UTILIZAREA SA TREBUIE SA FIE CONFORM CELEI PENTRU CARE A FOST ELABORAT.

1. CF nr. 411137 Dumbravita
DEKANY EMERIC si SIMONFI NOEMI-MARGOT
STEREN= 644 mp

2. CF nr. 407823 Dumbravita
DEKANY EMERIC si SIMONFI NOEMI-MARGOT
STEREN= 649 mp

- 1. CF nr. 407848 Dumbravita**
UAT DUMBRAVITA
DOMENIU PUBLIC
- 2. CF nr. 406899 Dumbravita**
PETROVICI PAVEL
PROPRIETATE PRIVATA P.F.
- 3. CF nr. 407840 Dumbravita**
DEKANY EMERIC si DEKANY SOFIA
PROPRIETATE PRIVATA P.F.
- 4. CF nr. 407839 Dumbravita**
DEKANY EMERIC si DEKANY SOFIA
PROPRIETATE PRIVATA P.F.
- 5. CF nr. 407824 Dumbravita**
ANDRONE DORIN-LAURENTIU-ION
PROPRIETATE PRIVATA P.F.



 LIMITA UTR M3D_3 APUSENI conform PUG DUMBRAVITA
 aprobat prin HCL nr. 140/2023
 LIMITA PUZ aprobat prin HCL nr. 03/2008
 LIMITA ZONA REGLEMENTATA PENTRU SCHIMBARE DESTINATIE
 LIMITA PROPRIETATE TERENURI REGLEMENTATE
 conform CF nr. 411137 si 407823
 LIMITA PROPRIETATE TERENURI INVECIANTE

	TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
	TEREN DOMENIU PUBLIC AL UAT DUMBRAVITA DE INTERES LOCAL

	MIHAELA COPIA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ CIF 32272470 JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN, MUNICIPIUL REȘIȚA, BULEVARDUL REVOLUȚIA DIN DECEMBRIE, NR. 11 copiamihaela@yahoo.com +0741182766			TITLU ELABORARE PUZ- MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 03/2008 SCHIMBARE DE DESTINAȚIE PARCELE DIN ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE CU MAXIM 2 APARTAMENTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER	PROIECT NR. 369. 2023	
	ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA COPIA SPECIALIST RUR		SCARA	ADRESA JUDEȚUL TIMIȘ, COMUNA DUMBRĂVIȚA, STRADA FERVENȚIA II, FN	FAZA ETAPA I PUBLICA
	PROIECTAT	ARH. MIHAELA COPIA		1:500	BENEFICIAR DEKANY EMERIC și SIMONFI NOEMI-MARGOT	
	DESENAT	ARH. MIHAELA COPIA		DATA 11 2024	TITLU PLANȘĂ CIRCULAȚIA TERENURILOR	PLANȘA U 7

ACEST DOCUMENT ESTE PROPRIETATEA B.I.A. MIHAELA COPIA SI NU POATE FI FOLOSIT, TRANSMIS SAU REPRODUS, TOTAL SAU PARTIAL, FARA AUTORIZAREA EXPRESA SI SCRISA. UTILIZAREA SA TREBUIE SA FIE CONFORM CELEI PENTRU CARE A FOST ELABORAT.