

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	ELABORARE PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament	Loc. Dumbrăvița, CF. nr. 409622 – Dumbrăvița, județ Timiș
Beneficiar	SOCIATEA ATO IMOBILIARE PROJECTS SRL SOCIETATEA TUR RESIDENCE SRL
Număr de proiect	SGN 375/2023
Faza de proiectare	P.U.Z.
Persoana contact	Arh. Stamorean Daniel, 0756815802, stamod3@gmail.com

1.2. Obiectul lucrării

Elaborarea documentației de față este determinată de intenția de a transforma o zonă cu funcțiunea actuală agricolă, din nord-estul localității Dumbrăvița, în zonă destinată funcțiunilor urbane de locuit și servicii publice.

Documentația se elaborează la comanda beneficiarilor SOCIATEA ATO IMOBILIARE PROJECTS SRL și SOCIETATEA TUR RESIDENCE SRL, având ca obiect parcelarea unui teren (S=100 000 mp) în vederea realizării de locuințe individuale sau cuplate și dotări-servicii publice complementare locuirii. De asemenea se prevede realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

În prezent terenul studiat este liber de construcții.

Terenul studiat este proprietate privată, situat în nord-estul localității Dumbrăvița, în intravilan, la est de lacul Acumularea Dumbrăvița, la sud de strada Lebedei și nord de drumul de exploatare De 258.

Parcela cadastrală care face obiectul prezentei documentații este:

- CF. nr. 409622 - Dumbrăvița, S= 100 000 mp – Arabil intravilan;

Beneficiarii solicită întocmirea documentației de urbanism necesare în vederea parcelării terenului pentru 2 zone funcționale: zona 1 cuprinde următoarele subzone: Lu-locuințe individuale (izolate sau cuplate) cu maxim două unități locative, Lu+DS-locuințe individuale cu dotări și servicii, DS-Dotări sociale și servicii, VA-spații verzi, C-Căi de comunicație rutieră. Zona 2 cuprinde IS-Instituții și servicii, alături de drumuri interioare de deservire, spații verzi amenajate, precum și echiparea tehnico-edilitară aferentă.

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

Regimul juridic al terenurilor luate în studiu se prezintă astfel:

- terenul CF nr. 409622-Dumbrăvița, S=100 000 mp, se află în proprietatea a:
 - SOCIETATEA ATO IMOBILIARE PROJECTS SRL - cota ½
 - SOCIETATEA TUR RESIDENCE SRL - cota ½

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

Documentația prevede: trasarea viitoarelor drumuri, profilarea lor în funcție de trama stradală existentă a localității și a PUZ-urilor vecine aprobate, propunerea unor posibile clădiri gândite în vederea dezvoltării zonei de locuințe, servicii către populație, zone verzi, toate acestea fiind puse în relație cu parcelele noi create.

Planul urbanistic zonal de față propune o parcelare a terenului în vederea constituirii mai multor parcele, destinate construirii de locuințe individuale, locuințe individuale cu dotări și servicii, dotări sociale și servicii, instituți și servicii, zone verzi, precum și terenul ce se va ceda pentru realizarea de drumuri.

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

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

1.3. Surse documentare

Studii și proiecte elaborate anterior:

1. Plan Urbanistic Zonal Director - Comuna Dumbrăvița, elaborat în 2004;
2. Plan Urbanistic General – Comuna Dumbrăvița, aprobat de principiu prin HCL 104/26.11.2018;
3. Plan Urbanistic General Comuna Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023;
4. Zonă studiată se învecinează cu P.U.Z. aprobat - P.U.Z. aprobat – Zonă locuințe și funcțiuni complementare (aviz CJT nr. 34/2017);
5. Zonă studiată se învecinează cu P.U.Z. aprobat - P.U.Z. aprobat – Zonă locuințe și funcțiuni complementare (aviz CJT nr. 46/2004);
6. Zonă studiată se învecinează cu P.U.Z. aprobat - P.U.Z. aprobat – Zonă locuințe și funcțiuni complementare (aviz CJT nr. 36/2024);
7. Zonă studiată se învecinează cu P.U.Z. aprobat - P.U.Z. aprobat – Zonă locuințe și funcțiuni complementare (aviz CJT nr. 54/2014);
8. P.U.Z. aprobat – Zonă locuințe și funcțiuni complementare (aviz CJT nr. 40/2024);
9. P.U.Z. aprobat – Zonă locuințe și funcțiuni complementare (aviz CJT nr. 23/2003);
10. P.U.Z. aprobat – Zonă locuințe și funcțiuni complementare (A 255/14-17);
11. P.U.Z. aprobat – Zonă locuințe și funcțiuni complementare (A 255/6-13);
12. P.U.Z. aprobat – Zonă locuințe și funcțiuni complementare (aviz CJT nr. 3/2004);
13. P.U.Z. aprobat – Zonă locuințe și funcțiuni complementare (aviz CJT nr.39/2018);
14. P.U.Z. aprobat – Zonă locuințe și funcțiuni complementare (A 251/1/3);
15. P.U.Z. aprobat - Zonă locuințe și funcțiuni complementare (aviz CJT nr. 63/2005);

16. P.U.Z. aprobat – Zonă locuințe și funcțiuni complementare (A259/36-39);
17. P.U.Z. aprobat – Zonă locuințe și funcțiuni complementare (A259/30-32);
18. P.U.Z. aprobat - Zonă locuințe și funcțiuni complementare (aviz CJT nr. 58/2008);
19. P.U.Z. aprobat - Zonă locuințe și funcțiuni complementare (aviz CJT nr. 72/2005);
20. Documentații P.U.Z. în curs de elaborare.

Studii de fundamentare, proiecte întocmite concomitent cu PUZ:

- Date topografice și cadastrale - proiect întocmit de Ing. Mihai Simon.

Date statistice:

La ora actuală terenul este arabil și complet depopulat. Propunerea aduce un număr de aprox. de 400 locuitori.

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

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

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

Tendința de dezvoltare a localității Dumbrăvița este de ocupare și construire a acestei zone, cu funcțiuni diversificate: locuire, servicii, comerț, etc.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul se află în nord-estul comunei Dumbrăvița, la est de lacul Acumularea Dumbrăvița. Destinația propusă în PUG-ul Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/25.10.2023 pentru terenul studiat este de zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime, zonă pentru instituții publice servicii și dotări de interes public, zonă spații plantate, agrement, sport.

Pentru parcela CF nr. 409622-Dumbrăvița limitele terenului sunt:

- *la Nord:* strada Lebedei;
- *la Est:* parcela CF. nr. 413233 - teren curți construcții intravilan;
parcela CF. nr. 413611 - teren arabil intravilan;
parcela CF. nr. 413612 - teren arabil intravilan;
- *la Sud:* drumul DE 258 – 4 m;
- *la Vest:* drumul De 252 – 4 m.

În prezent, pe această sit folosința actuală este cea agricolă – teren arabil intravilan.

2.3. Elemente ale cadrului natural

a. Considerații generale

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

- la Nord: Comuna Giarmata și comuna Sânnandrei;
- la Est: Comuna Ghidoda;
- la Sud: Municipiul Timișoara
- la Vest: Municipiul Timișoara.

Zona studiată în cadrul P.U.Z. este situată în partea nord-estică a localității, la est de Lacul Acumularea Dumbrăvița.

b. Relieful

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

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

Zona este lipsită de factori de poluare, neexistând în vecinătate agenți cu degajări de noxe, produceri de zgomete sau alte elemente ce nu sunt compatibile cu o zonă de locuințe.

c. Hidrografia

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

d. Date geotehnice. Adâncimea maximă de îngheț

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

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

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

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

e. Seismicitate

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

f. Date climatologice. Regimul eolian

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

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

- a) Temperatura aerului:
 - minim absolută: $-29,3\text{ }^{\circ}\text{C}$;
 - maxim absolută: $+40\text{ }^{\circ}\text{C}$;

- media lunară maximă: +21-22 °C;
- media lunară minimă: -1-2 °C.
- b) Precipitații:
 - media lunară maximă: 70-80 mm;
 - cantitatea maximă: 100mm/24 ore;
 - media anuală: 600-700 mm.
- c) Vânt, direcții predominante:
 - Nord-Sud: 16%;
 - Est-Vest: 13%.

g. Arii protejate

Suprafața studiată NU se află sub incidența ariilor protejate.

2.4. Circulația

Accesul în zonă se poate face astfel:

- *la nord și est:* se poate face accesul de pe strada Lebedei cu prospect stradal de 12,00m aflată în proprietatea Comunei Dumbrăvița;
- *la nord:* se poate face accesul de pe strada Berzei cu prospect stradal de 12,00m aflată în proprietatea Comunei Dumbrăvița;
- *la sud:* se poate face accesul de pe drumul de exploatare De258, cu prospect actual de 4,00m, care a fost prevăzut a se lărgi atât prin actuala documentație cât și prin documentațiile aflate în curs de elaborare la 16,00m;
- *la vest:* se poate face accesul de pe drumul de exploatare De252, cu prospect actual de 4,00m, care a fost prevăzut a se lărgi atât prin actuala documentație cât și prin documentațiile avizate la 16,00m;

Analiza circulației din zonă a relevat că accesul spre terenul studiat se poate realiza relativ ușor.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul este amplasat într-o zonă mixtă, în cvartal putându-se observa existența locuințelor individuale cu regim mic de înălțime, parcele destinate dotărilor și serviciilor publice, dar și parcele cu destinația agrement și sport.

Amplasamentul se află în intravilan și este format din următoarea parcelă cadastrală:

409622 S= 100 000,00mp - Arabil intravilan

Proprietar: SOCIETATEA ATO IMOBILIARE PROJECTS SRL	-	cota ½
SOCIETATEA TUR RESIDENCE SRL	-	cota ½

2.5.1 Relaționări între funcțiuni

Actualmente terenul este agricol.

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

La Nord - Zonă studiată se învecinează cu P.U.Z. aprobat - P.U.Z. aprobat – Zonă locuințe și funcțiuni complementare (aviz CJT nr. 46/2004);

- P.U.Z. aprobat – Zonă locuințe și funcțiuni complementare (aviz CJT nr. 23/2003);
- P.U.Z. aprobat – Zonă locuințe și funcțiuni complementare (A 255/14-17);
- P.U.Z. aprobat – Zonă locuințe și funcțiuni complementare (A 255/6-13);
- P.U.Z. aprobat – Zonă locuințe și funcțiuni complementare (aviz CJT nr. 3/2004);

La Est - Zonă studiată se învecinează cu P.U.Z. aprobat - P.U.Z. aprobat – Zonă locuințe și funcțiuni complementare (aviz CJT nr. 34/2017);

- P.U.Z. aprobat – Zonă locuințe și funcțiuni complementare (aviz CJT nr. 36/2024);

- P.U.Z. aprobat – Zonă locuințe și funcțiuni complementare (aviz CJT nr. 40/2024);

La Sud - P.U.Z. aprobat – Zonă locuințe și funcțiuni complementare (aviz CJT nr.39/2018);

- P.U.Z. aprobat – Zonă locuințe și funcțiuni complementare (A251/1/3);
- P.U.Z. aprobat - Zonă locuințe și funcțiuni complementare (aviz CJT nr. 63/2005);
- P.U.Z. aprobat – Zonă locuințe și funcțiuni complementare (A259/36-39);
- P.U.Z. aprobat – Zonă locuințe și funcțiuni complementare (A259/30-32);
- P.U.Z. aprobat - Zonă locuințe și funcțiuni complementare (aviz CJT nr. 58/2008);
- P.U.Z. aprobat – Zonă locuințe și funcțiuni complementare (aviz CJT nr. 72/2005);
- Documentații P.U.Z. în curs de elaborare.

La Vest - Zonă studiată se învecinează cu P.U.Z. aprobat - P.U.Z. aprobat – Zonă locuințe și funcțiuni complementare (aviz CJT nr. 54/2024);

2.5.2 Gradul de ocupare al zonei

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

2.5.3 Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

În zonă au fost aprobate PUZ-uri de locuințe și funcțiuni complementare locuirii, iar acest PUZ vine ca o continuare de dezvoltare a zonei reglementate anterior.

2.5.4 Asigurarea cu spații verzi

Prezența spațiilor verzi în zona studiată se poate caracteriza ca un fenomen general de definire a acestora, respectiv de zonă verde în sensul lipsei construcțiilor, nicidecum în sensul existenței unor spații verzi peisagere sau a unei zone agricole.

Prin prevederile prezentului PUZ se vor propune spații verzi amenajate în procent de minim 5% din suprafața zonei de locuire, dotări și servicii și în procent de minim 15% din zona de instituții și servicii.

2.5.5 Existența unor riscuri naturale în zona studiată

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

2.5.6 Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile din zonă se manifestă în special prin slaba dezvoltare a tramei urbane prin lipsa unor legături între arterele generate prin Planurile Urbanistice Zonale dezvoltate anterior, iar acolo unde aceste legături există, sunt nemodernizate.

Terenul nu este întreținut și utilizat în niciun scop.

În zona studiată se remarcă o lipsă a spațiilor verzi publice, de agrement sau sport, dar și inexistența unui centru de cartier care să deservească zona de nord-est a comunei Dumbrăvița.

Terenul, aflându-se în proximitatea Lacului Acumularea Dumbrăvița, se suprapune în colțul nord-vestic peste zona de protecția conform PUG (50 m față de cota coronament baraj +98.83 MN/ +98.50 MB). Limita de protecția a zonei inundabile NU ajunge pâna la terenul studiat.

2.6. Echipare edilitară

Comuna Dumbrăvița dispune de un sistem de alimentare cu apă și canalizare. Deoarece amplasamentul studiat este neurbanizat, acesta nu dispune de nici un fel de dotări edilitare: rețele de apă, canalizare, gaz, telefonie, caTV.

Alimentarea cu apă și canalizarea

În apropierea zonei există rețele de alimentare cu apă și canalizare (apa pe str. Lebedei și canal menajer pe strada Ghiocilor), administrate de S.C. AQUA DUMBRAVITA S.R.L., precum și canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie (Hcn 263).

Alimentarea cu energie electrică

În momentul actual zona învecinată terenului nu este racordată la rețeaua electrică.

Noul obiectiv va putea fi racordat la rețeaua existentă în baza unui aviz tehnic de racordare emis de către furnizorul de energie electrică.

Alimentarea cu gaz

În momentul actual zona învecinată terenului nu este racordată la rețeaua de gaz.

Iluminat public

În momentul actual, zona studiată nu dispune de iluminat stradal.

Telecomunicații

În momentul actual, pe parcelele studiate nu există rețea de telecomunicații.

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

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural - cadrul construit

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au în prezent, categoria de folosință terenuri arabile sau curți construcții fiind reglementate anterior prin Planuri urbanistice zonale.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea pentru asigurarea de terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuințe și funcțiuni complementare, este în continuă creștere.

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

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

Energia de relief scăzută, nu favorizează alunecărilor de teren.

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

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

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

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată.

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

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferite faze de elaborare și dezbatere publică, conform prevederilor *Ordinului 2701 din 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, modificat prin Ordinul nr. 835/2014.*

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

- dezvoltarea să se poată corela cu funcțiunile existente în zonă;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare în variantă de echipare centralizată;
- cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei zone dezvoltate armonios.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru nevoile prezentului PUZ a fost considerată necesară întocmirea în cadrul studiilor de fundamentare a lucrării "Date topografice și cadastrale, sc. 1:2000" prin care, în afara suportului topografic, au fost evidențiate datele principale privind situația parcelară și a proprietăților.

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

3.2. Prevederi ale PUG

În forma finală a Planului Urbanistic General Comuna Dumbrăvița, publicat pe site-ul Primăriei Dumbrăvița în august 2023 și aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, pe terenul studiat se prevăd următoarele: **Lu - Zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime (locuințe unifamiliale și dotări aferente), IS - Zone pentru instituții publice, servicii și dotări de interes public și V - Zonă spații plantate, agrement și sport.** De asemenea, terenul este inclus parțial în Zona Mixtă.

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

VA 5C_2 Magnoliilor, VA 5C_3 Magnoliilor: Suprafețe verzi și cursuri de apă care constituie în coridoare interconectate, cu rol multiplu de asigurare a serviciilor ecosistemice în relație cu principalele elemente naturale relevante la nivel metropolitan. Se va păstra o zonă neconstruibilă de 15m pe fiecare mal al cursului de apă.

M5C_4 Magnoliilor: Se va păstra spațiul verde de aliniament aferent căii de comunicație și se va interzice parcarea autoturismelor în această zonă. Se va păstra echilibrul dintre locuire și funcțiunile

complementare (ideal un raport de 1:1, în care atât locuirea cât și funcțiunile complementare nu trebuie să scadă la nivel de UTR sub procentul de 40% din suprafața construită desfășurată a tuturor imobilelor)

LFC 5D_1 Berzei, LFC 5D_2 Berzei: Zone destinate locuințelor unifamiliale cu regim redus de înălțime (izolate, cuplate) și dotări aferente. Zona este insuficient deservită de spații verzi. Se va urmări diversificarea funcțiunilor prin servicii complementare locuirii. Spațiul public va fi amenajat pentru a prioritiza mobilitatea durabilă, cu suprafețe ample dedicate pietonilor și bicicliștilor.

Categoria funcțională propusă: pe terenul inițiatorilor: locuire, servicii publice și spații verzi, având următoarea zonificare funcțională: zonă rezidențială cu maxim două unități locative, funcțiuni complementare, culoare ecologice și coridoare cu funcțiuni mixte.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În zonă nu există elemente ale cadrului natural ce merită a fi menținute.

Se propune plantarea unui arbore de talie medie la fiecare 150 mp de parcelă.

Se interzice forarea de noi puțuri fără avizul A.N.- Apele Romane

Condițiile de climă, cât și cele privind construibilitatea nu ridică probleme deosebite.

Condițiile de fundare ale terenului sunt, conform studiului geotehnic, bune.

Terenul este plan și nu necesită lucrări semnificative de sistematizare pe verticală.

3.4. Modernizarea circulației

Prezentul subcapitol tratează lucrările necesare asigurării traficului auto și pietonal al zonei studiate.

Potrivit studiilor efectuate a rezultat că propunerea circulațiilor din zonă, atât cele carosabile, cât și cele pietonale, constituie un factor important în alegerea soluțiilor optime pentru o ambianță urbană corespunzătoare unei zone rezidențiale.

În general trama stradală propusă urmărește:

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

Lucrările executate în această etapă pot constitui un punct de început pentru trama rutieră necesară parcelelor învecinate.

La capitolul 2.4. au fost prezentate drumurile de exploatare și cele amenajate prin PUZ-urile aprobate ce se află în apropierea parcelelor supuse studiului și care se găsesc în continuarea unor artere ale localității Dumbrăvița. Astfel, în zonă se dorește continuarea și amenajarea arterelor ce au fost definite de PUZ-urile din vecinătăți. Acestea ar face accesul foarte ușor la propusă spre dezvoltare.

3.4.A. Transportul în comun

Actualmente, nu există transport în comun în zonă.

3.4.B. Circulație auto

Drumul de exploatare De 258 din sudul terenului studiat are în prezent profil de 4,00m. În documentațiile de urbanism aflate în curs de elaborare în partea de est a fost prevăzută lărgirea acestuia la 16,00 m cu următorul prospect: trotuar 1.50m, pistă biciclete 1.50m, zonă verde 1.50, carosabil 7.00m, zonă verde 1.50m, pistă biciclete 1.50m, trotuar 1.50m.

Documentația de față propune completarea prospectului stradal de-a lungul străzii Lebedei până la obținerea prospectului stradal de 12,00m. Această stradă se va amenaja cu două benzi de circulație, cu următorul prospect, dinspre terenul studiat înspre nord: trotuar 1.50m, spațiu verde 1.00m, carosabil 7.00m, spațiu verde 1.00m, trotuar 1.50m.

Drumul de exploatare DE 252 din vestul terenului studiat are în prezent profil de 4,00m. În documentația de urbanism avizată în partea de vest a fost prevăzută lărgirea acestuia la 16,00 m cu următorul prospect (dinspre parcela studiată către parcela vecină): trotuar 1.50m, zonă verde 1.00m, parcare 2.00m, carosabil 7.00m, zonă verde 1.00m, pistă biciclete 2.00m, trotuar 1.50m.

Pe direcția nord-sud se propune o stradă cu profil de 20,00m. Acest prospect este o continuare a prospectului de 17m propus în PUZ-ul avizat la CJT cu nr. 63/2005 și lărgit la 20,00m pe parcela studiată în zona centrului de cartier. Prospectul acestuia este următorul: trotuar 1,50m, pistă de biciclete 2,50m, zonă verde 0,50m, carosabil 7,00m, parcare cu zonă verde 7,0m, trotuar 1,50m.

În interiorul PUZ-ului se propune un alt drum cu prospect de 20,00m, pe direcția nord-sud, paralel și în oglindă cu cel propus în continuarea drumului cu prospect de 17,00 din PUZ-ul vecin avizat la CJT cu nr. 63/2005. De asemenea, se propun noi străzi cu prospect de 12,00 m formate din: trotuar 1.50m, spațiu verde 1.50m, carosabil 7.00m, spațiu verde 1.50m, trotuar 1.50m.

În colțul nord-vestic, la intersecția străzii Lebedei cu drumul DE 252 și cu drumul propus pe marginea lacului Acumularea Dumbrăvița se propune o girăție.

Scopul este de continuare a arterelor propuse prin PUZ-urile elaborate anterior și rezolvarea nodurilor majore generate de intersecția acestora.

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

Capacitățile de transport pentru drumurile proiectate vor fi adaptate traficului mediu.

3.4.C. Circulație pietonală

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

Se vor amenaja piste de biciclete pe străzile noi propuse, având în perspectivă continuarea acesteia într-un circuit de-a lungul lacului Acumularea Dumbrăvița.

3.4.D. Parcări

Pentru asigurarea parcajelor pentru deservirea parcelelor de locuințe individuale se propun 2 locuri de parcare/unitate locativă. Parcările se propun numai la nivelul solului, în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje se va stabili conform anexei 5 a regulamentului local de urbanism Dumbrăvița, astfel:

Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii:

- 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);
- parcare pentru biciclete: 1 loc la 80 mp AU;

Comerț en detail (cu o suprafață utilă totală de până la 200 mp):

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare;

Funcțiuni de cult

- 1 loc de parcare la 35 mp AU;

Servicii cu acces public:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public;

Servicii profesionale:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public;

Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp AU;

Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 20 locuri la masă;

Funcțiuni de cultură

Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale:

- 1 loc de parcare la 50 mp AU destinată activității de bază;

Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc:

- 1 loc de parcare la 10 locuri în sală;
- parcare pentru biciclete 1 loc la 15 locuri în sală;

Învățământ preuniversitar:

- 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 - 20 mp AU, funcție de specificul instituției.

Centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrii creative etc:

- 1 loc de parcare la 80 mp SU;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 80 mp AU;

Funcțiuni de turism

Hotel:

- * nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere;
- nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere;
- *, , * nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;

Hotel de apartamente:

- * nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere;
- , * nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere;
- nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;

Motel:

- *, , * nr. locuri de parcare = 100% x nr. camere;

Hostel, youth hostel:

- *, , * nr. locuri de parcare = 10% x nr. camere;

Vile turistice, pensiuni turistice:

- *, , * nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;
- , * nr. locuri de parcare = 20% x nr. camere;

Funcțiuni de sănătate și asistență socială

Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 mp AU;

Policlinici:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 35 mp AU;

Asistență socială:

- 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 200 mp AU;

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

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

Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesita spații de parcare, este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

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

3.5.A. Zonificare, principii de rezolvare urbanistică

Potrivit temei lansate de către beneficiari, obiectul principal al studiului îl constituie lotizarea terenului în conformitate cu prevederile R.G.U. ale R.L.U. și P.U.G. al Comunei Dumbrăvița, prevederile C.L. Dumbrăvița și hotărârile Consiliului Județean Timiș și celelalte norme în vigoare din domeniu, în vederea generării parcelor cu funcțiunea de locuințe individuale, locuințe individuale, dotări și servicii și dotări sociale și servicii.

Beneficiarii solicită întocmirea documentației de urbanism necesare în vederea parcelării terenului pentru **2 zone funcționale**. **Zona 1** cuprinde următoarele subzone: **Subzona Lu-Locuințe individuale (izolate sau cuplate) cu maxim două unități locative – parcelele 3-14, 18-32, 42-52, 56-79, Subzona Lu+DS-Locuințe individuale cu dotări și servicii – parcelele 1-2, 15-17, 33-35, 39-41, 53-55, Subzona DS-Dotări sociale și Servicii – parcela 36, Subzona VA-Spații verzi – parcela 37, Subzona C- Căi de comunicație rutieră – parcela 80**, alături de drumuri interioare de deservire, spații verzi amenajate, precum și echiparea tehnico-edilitară aferentă. **Zona 2** este destinată pentru **IS-Instituții și servicii – parcela 38**, alături de drumuri interioare de deservire, spații verzi amenajate, precum și echiparea tehnico-edilitară aferentă.

Astfel s-au obținut un număr de 80 parcele, dintre care pentru **ZONA 1: 62 destinate construirii de Lu-locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă, 14 destinate construirii de Lu+DS-locuințe individuale, dotări și servicii, 1 lot pentru DS-Dotări sociale și servicii, 1 lot VA-spațiu verde și 1 lot C-terenul ce se va ceda pentru realizarea de drumuri publice**, iar pentru **ZONA 2: un lot destinat IS-zonei de instituții și servicii- parcela nr 38**.

Principiul de rezolvare urbanistică a urmărit îndeaproape rezolvarea circulațiilor, precum și principiul unificării zonelor funcționale (locuire, zone verzi, dotări, servicii).

3.5.B. Propuneri de intervenții privind fondul construit

Nu este cazul.

3.5.C. Reglementări

Reglementările sunt prezentate în planșele ce însoțesc acest memoriu.

3.5.D. Bilanț teritorial

BILANȚ TERITORIAL - CF 409622

ZONIFICARE Funcțională	Existent	%	Propus	%
Suprafața Totală	100 000,0 mp	100	100 000,0 mp	100
Teren agricol	100 000,0 mp	100	0,0 mp	-

ZONA 1 - Locuire, dotări și servicii	-	-	95 000,0 mp	100
Lu-Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative	-	-	52 782,0 mp	55,56
Lu+DS- Locuințe individuale, dotări și servicii publice	-	-	10 815,0 mp	11,39
DS- Dotări sociale și servicii publice	-	-	3 132,0 mp	3,30
VA - Spații verzi	-	-	4 755,0 mp	5,00
C - Căi de comunicație rutieră	-	-	23 516,0 mp	24,75

ZONA 2 -IS-Instituții și servicii	-	-	5 000,0 mp	100
Instituții și servicii	-	-	2 500,0 mp	max. 50
Spații verzi în incintă	-	-	750,0 mp	min. 15
Circulații în incintă	-	-	1 750,0 mp	35

3.5.E. Indici urbanistici

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

Procentul de ocupare a terenului s-a calculat pentru zonă de tip rezidențială, respectiv zonă de servicii.

ZONA 1

• **SUBZONA LU - LOCUINȚE INDIVIDUALE CU MAXIM DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE**

parcelele 3-14, 18-32, 42-52, 56-79 – locuințe individuale, în regim izolat sau cuplat, cu maxim 2 unități locative / parcelă;

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. max = 35 %

C.U.T. max = 1,05

Regim de înălțime max: D/S+P+1E+M/Er

H maxim cornișă sau atic etaj Enr = 7,50m (+112,13 MN75);

H maxim coamă pentru M sau atic Er= 12,00m (+116,63 MN75);

Tipologia clădirilor/construcțiilor: clădiri de locuit în sistem individual, izolat sau cuplat, cu maxim 2 unități locative / parcelă.

Se admite o singură locuință unifamilială amplasată izolat, pe parcele cu lățimea frontului stradal de cel puțin 16 m.

Se admit locuințe amplasate cuplat sau înșiruit, cu condiția respectării suprafeței minime de 300 mp pe parcelă și a unui front stradal de cel puțin 12 m. Aceste parcele vor fi dezmembrate din parcele de cel puțin 600 mp, cu o lungime a frontului stradal de cel puțin 24 m, operațiunea de dezmembrare fiind realizată strict în scopul edificării de locuințe cuplate sau înșiruite. Se admit doar dezmembrări din care să rezulte parcele cu configurații regulate, dimensiuni, proporții și suprafețe minime care să

respecte PUG-ul în vigoare, menținând incidența de maxim o unitate locativă la o suprafață de teren de minim 300mp.

Pentru regimul de construire cuplat, pe parcelă se admite realizarea doar a unei singure unități locative.

Retragere minimă:

- față de frontul stradal – fix 6,00 m;
- față de limitele laterale
 - minim 6,00 m pentru parcelele cu limita laterală către stradă;
 - pentru clădirile izolate se va respecta minim Hcornișă/2 față de ambele limite laterale dar nu mai puțin de 3,00m;
 - clădirile cuplate vor fi alipite pe una dintre limitele laterale pe calcan și vor respecta minim Hcornișă/2 față de cealaltă limită, dar nu mai puțin de 3,00m;
- față de limita posterioară – minim Hcornișă dar nu mai puțin de 6,00m (în cazul parcelelor cu adâncime mai mică de 30m), respectiv de 10,00m (în cazul parcelelor cu adâncime care depășește 30m);

În cazul admiterii mai multor construcții principale pe parcelă, se va reglementa distanța minimă între cele două volume. Conform PUG Dumbrăvița, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.

Învelitoare șarpantă / terasă;

Panta acoperișului = 20° - 45°.

• **SUBZONA Lu+DS - LOCUINTE INDIVIDUALE, DOTĂRI ȘI SERVICII**

parcelele 1-2, 15-17, 33-35, 39-41, 53-55 – locuințe individuale, in regim izolat sau cuplat, cu maxim 2 unități locative / parcelă și servicii complementare locuirii;

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. max = 35 %

C.U.T. max = 1,05

Regim de înălțime max: D/S+P+1E+M/Er

H maxim cornișă/ atic Enr = 7,50m (+112,13 MN75);

H maxim coamă pentru M/ atic Er= 12,00m (+116,63 MN75);

Tipologia clădirilor/construcțiilor: clădiri de locuit în sistem individual, izolat sau cuplat, cu maxim 2 unități locative / parcelă sau clădiri de locuit cu maxim o unitate locativă și maxim un SAD.

Se admite o singură locuință unifamilială amplasată izolat, pe parcele cu lățimea frontului stradal de cel puțin 16 m.

Se admit locuințe amplasate cuplat sau înșiruit, cu condiția respectării suprafeței minime de 300 mp pe parcelă și a unui front stradal de cel puțin 12 m. Aceste parcele vor fi dezmembrate din parcele de cel puțin 600 mp, cu o lungime a frontului stradal de cel puțin 24 m, operațiunea de dezmembrare fiind realizată strict în scopul edificării de locuințe cuplate sau înșiruite. Se admit doar dezmembrări din care să rezulte parcele cu configurații regulate, dimensiuni, proporții și suprafețe minime care să respecte PUG-ul în vigoare, menținând incidența de maxim o unitate locativă la o suprafață de teren de minim 300mp.

Pentru regimul de construire cuplat, pe parcelă se admite realizarea doar a unei singure unități locative sau a unui singur SAD.

Retragere minimă:

- față de frontul stradal –fix 6,00 m;
- față de limitele laterale
 - minim 6,00 m pentru parcelele cu limita laterală către stradă;

- pentru clădirile izolate se va respecta minim Hcornişă/2 faţă de ambele limite laterale dar nu mai puțin de 3,00m;
- clădirile cuplate vor fi alipite pe una dintre limitele laterale pe calcan și vor respecta minim Hcornişă/2 faţă de cealaltă limită, dar nu mai puțin de 3,00m;
- faţă de limita posterioară – minim Hcornişă dar nu mai puțin de 6,00m (în cazul parcelelor cu adâncime mai mică de 30m), respectiv de 10,00m (în cazul parcelelor cu adâncime care depășește 30m);

În cazul admiterii mai multor construcții principale pe parcelă, se va reglementa distanța minimă între cele două volume. Conform PUG Dumbrăvița, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornişă a clădirii celei mai înalte.

Învelitoare șarpantă / terasă;

Panta acoperișului = 20° - 45°.

- **SUBZONA DS - DOTĂRI SOCIALE ȘI SERVICII**

parcela 36

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. max = 50 %

C.U.T. max = 1,80

Regim de înălțime max: D/S+P+1E+M/Er

H maxim cornişă/atic Enr = 9,00m (+113,63 MN75);

H maxim coamă pentru M/atic Er = 12,00m (+116,63 MN75);

Tipologia clădirilor/c-țiilor: dotări sociale, servicii și dotări de interes public;

Retragere minimă:

- faţă de frontul stradal – fix 10,00 m faţă de limita nordică (str. Lebedei);
 - minim 10,00 faţă de limita vestică și cea estică.
- faţă de limitele laterale
 - minim Hcornişă/2 , dar minim 3,00 m faţă de parcela 37

În cazul admiterii mai multor construcții principale pe parcelă, se va reglementa distanța minimă între cele două volume. Conform PUG Dumbrăvița, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornişă sau atic, în punctul cel mai înalt.

Învelitoare șarpantă / terasă;

Panta acoperișului = 25° - 45°.

- **SUBZONA VA - SPAȚII VERZI**

parcela 37

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. max = 10 %

C.U.T. max = 0,30

Regim de înălțime max: D/S+P+1E

H maxim cornişă = 7,00m;

H maxim coamă pentru M sau atic Er= 11,00m;

Retragere minimă:

- faţă de frontul stradal – minim 10,00 m;
- faţă de limite laterale – minim 4,00 m;
- faţă de limita posterioară – minim 10,00 m.

Se vor asigura spații verzi în procent de minim 5% din totalul Zonei 1.

ZONA 2

• **ZONA IS – INSTITUȚII ȘI SERVICII**

parcele 38

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. max = 50 %

C.U.T. max = 1,80

Regim de înălțime max: D/S+P+1E+M/Er

H maxim cornișă/ atic Enr = 9,00m;

H maxim coamă pentru M/ atic Er = 13,00m;

Tipologia clădirilor/c-țiilor: instituții publice, servicii și dotări de interes public, școală, grădiniță;

Retragere minimă:

- față de frontul stradal – fix 10,00 m față de limita sudică (DE 258);
- minim 10,00 față de limita vestică și cea estică.
- față de limitele laterale
- minim Hcornișă/2 , dar minim 3,00 m față de parcela 37

În cazul admiterii mai multor construcții principale pe parcelă, se va reglementa distanța minimă între cele două volume. Conform PUG Dumbrăvița, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt.

Învelitoare șarpantă / terasă;

Panta acoperișului = 25° - 45°.

Se vor asigura spații verzi în procent de minim 15% din totalul Zonei 2.

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

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

- Se vor asigura 2 locuri de parcare/unitate locativă în interiorul parcelelor de locuințe.

- Se vor asigura locuri de parcare în funcție de destinația construcțiilor pentru parcelele de dotări sociale și servicii și de instituții și servicii, doar în interiorul parcelei. Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

- Este obligatorie plantarea de arbori/copaci mari la stradă și în interiorul parcelei astfel: minimum 1 copac/100 mp în interiorul parcelei și minimum 1 copac/5 ml în aliniamentul stradal;

Amplasarea construcțiilor

Având în vedere configurația zonei, se propun următoarele:

• Amplasarea construcțiilor față de limitele frontale ale parcelei se va face la fix 6.00m, pentru parcelele din Zona 1, subzonele Lu – Locuințe individuale cu maxim două unități locative și Lu+DS – Locuințe individuale, dotări și servicii și la fix 10,00m față de limita nordică pentru parcela 36 din Zona 1 subzona DS – Dotări și servicii, respectiv la fix 10,00m față de limita sudică pentru parcela 38 din Zona 2 – IS-Instituții și servicii, conform planșei Reglementări Urbanistice.

• Distanța minimă a clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelele se va face conform planșei Reglementări Urbanistice.

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

- Se va respecta înălțimea maximă a construcțiilor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 116,63 m (104,63 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

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

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

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

- Durata de funcționare este 24h/zi.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Comuna Dumbrăvița dispune de un sistem de alimentare cu apă și canalizare. Deoarece amplasamentul studiat se găsește într-o zonă neurbanizată, acesta nu dispune de nici un fel de dotări edilitare: rețele de apă, canalizare, gaz, telefonie, caTV.

3.6.A. Alimentarea cu apă

Suprafața totală a zonei studiate este de **100.000 mp**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **zona locuinte si functiuni complementare**, aflata în intravilanul comunei Dumbravita.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și de incendiu pentru construcțiile propuse va fi **rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Dumbravita**, rețea existentă pe Bdul Ghiocilor și administrată de AQUA DUMBRAVITA S.R.L.

Rețeaua de alimentare cu apă propusă se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, De. 110 mm (L~2317 m), se va amplasa în zona verde, astfel încât să existe câte un bransament (PE-HD, Dn. 32-40 mm) pentru fiecare parcelă și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Această rețea de alimentare cu apă propusă se va extinde de-a lungul DE 252 pe o distanță de cca 530 m și se va bransa la rețeaua de alimentare cu apă a comunei, aflată pe Bdul Ghiocilor, aflată la sudul zonei PUZ.

Rețeaua de apă propusă se va echipa cu hidranți supraterani de incendiu și la cca 1 m față de limita de proprietate a fiecărei parcele se va monta câte un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apă consumat.

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 75,67\ mc/zi = 0,87\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 98,37\ mc/zi = 1,13\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 11,47\ mc/h = 3,18\ l/s$$

3.6.B. Canalizarea apelor uzate

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la **sistemul centralizat de canalizare menajeră al comunei Dumbravita**, aflat în administrarea AQUA DUMBRAVITA S.R.L. (existent pe Bdul Ghiocilor).

Rețeaua de canalizare menajeră propusă în PUZ se va extinde de-a lungul DE 252 pe o distanță de cca 530 m și se va racorda la rețeaua de canalizare existentă pe Bdul Ghiocilor, aflată la sudul zonei PUZ.

Conducta de canalizare propusă (L~2056 m) va fi realizată din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa în axul strazilor propuse în PUZ și se va poza îngropat. Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 50-60 m. Canalizarea generală

a zonei va functiona gravitational. Pentru fiecare cladire va fi executat un racord menajer (PVC, D=160 mm) la reseaua de canalizare menajera propusa in PUZ.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 75,67 \text{ mc/zi} = 0,87 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 98,37 \text{ mc/zi} = 1,13 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 11,47 \text{ mc/h} = 3,18 \text{ l/s}$$

3.6.C. Canalizarea apelor pluviale

Apele de ploaie de pe acoperisuri, platforme betonate si drumurile din incinta sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata ($L \sim 2.206 \text{ m}$), trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie (ambele propuse spre amplasare ingropate, in zona verde pe parcela nr. 37). Surplusul de apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi evacuat printr-o conducta de refulare ($L=845 \text{ m}$) in Hcn 263-8, aflat la sudul zonei studiate, in care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata. Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

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

$$Q_{PL} = 451,23 \text{ l/s}$$

$$\text{Volumul anual al apelor pluviale va fi: } V_{\text{anual}} = 67.685 \text{ mc/an}$$

$$V_{\text{bazin de retentie}} = 216 \text{ mc}$$

BREVIAR DE CALCUL

ALIMENTARE CU APĂ

Necesarul de apă s-a determinat în baza STAS 1343-1/2006 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localitati urbane și rurale" si NP 133/2022. Calculul necesarului de apă și dimensionarea lucrărilor s-a făcut pentru etapa finală si se preconizeaza ca zona se va amenaja între anii 2024 - 2025.

Suprafata totală a zonei studiate este de **100.000 mp**, cuprinzând un număr de **80 parcele**, dintre care pentru **ZONA 1: 62** destinate construirii de locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă, **14** destinate construirii de locuințe individuale, dotări și servicii, **1 lot** pentru Dotări sociale și servicii, **1 lot** spațiu verde și **1 lot** terenul ce se va ceda pentru realizarea de drumuri publice, iar pentru **ZONA 2: un lot** destinat zonei de instituții și servicii- parcela nr 38.. Numărul total estimat de consumatori va fi de **692**.

1.NECESARUL DE APĂ

Debitele specifice avute în vedere pentru dimensionarea surselor sunt:

$$\text{- locuitori: - } 442 \text{ persoane} \times 120 \text{ l/om,zi} = 53040 \text{ l/zi} : 1.000 = \mathbf{53,04 \text{ mc/zi}}$$

$$\text{- vizitatori - } 100 \text{ persoane} \times 20 \text{ l/om,zi} = 2000 \text{ l/zi} : 1.000 = \mathbf{2,00 \text{ mc/zi}}$$

- angajati: - 150 persoane x 50 l/om,zi = 7500 l/zi : 1.000 = **7,50 mc/zi**

N = 53,04+2+7,50= 62,54 mc/zi

2.DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL

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

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

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

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

$$Q_{S ZI MED} = 1,10 \times 1,10 \times 62,54 = \mathbf{75,67 \text{ mc/zi} = 0,87 \text{ l/s}}$$

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

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

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

$$Q_{S ZI MAX} = 1,30 \times 75,67 = \mathbf{98,37 \text{ mc/zi} = 1,13 \text{ l/s}}$$

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

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

unde $K_o = 2,80$ – coeficient de neuniformitate al debitului orar maxim conform, NP133-2022, tabel 3.4.

$$Q_{S ORAR MAX} = 2,80 \times 98,37 / 24 = \mathbf{11,47 \text{ mc/h} = 3,18 \text{ l/s}}$$

Debitele necesare sunt:

$$Q_{S ZI MED} = \mathbf{75,67 \text{ mc/zi} = 0,87 \text{ l/s}}$$

$$Q_{S ZI MAX} = \mathbf{98,37 \text{ mc/zi} = 1,13 \text{ l/s}}$$

$$Q_{S ORAR MAX} = \mathbf{11,47 \text{ mc/h} = 3,18 \text{ l/s}}$$

CANALIZARE MENAJERA

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un număr de **692 locuitori**. Procentul de restituție se consideră de 100% din necesarul de apă calculat pentru etapa de perspectivă.

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{U ZI MED} = \mathbf{75,67 \text{ mc/zi} = 0,87 \text{ l/s}}$$

$$Q_{U ZI MAX} = \mathbf{98,37 \text{ mc/zi} = 1,13 \text{ l/s}}$$

$$Q_{U ORAR MAX} = \mathbf{11,47 \text{ mc/h} = 3,18 \text{ l/s}}$$

CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele de ploaie de pe acoperisuri, platforme betonate și drumurile din incintă sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată ($L \sim 2.206 \text{ m}$), trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare îngropate, în zona verde pe parcela nr. 37). Surplusul de apă pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi evacuată printr-o conductă de

refulare (L=845 m) în **Hcn 263-8**, aflat la sudul zonei studiate, în care se va descarca controlat printr-o *gura de descarcare*, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată. Apele de ploaie cazute în zona verde se infiltrează în teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Debitul de ape meteorice se stabilește luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform stas 1846-2/2007 – „canalizări exterioare” și stas 9470-73 - „ploi maxime” debitul pluvial se calculează cu relația:

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

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

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

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

$$\text{Acoperisuri} \quad S = 25.184 \text{ mp} \quad \text{coef. de scurgere } \phi = 0,95$$

$$\text{Drumuri} \quad S = 24.953 \text{ mp} \quad \text{coef. de scurgere } \phi = 0,85$$

$$\phi = 25184 \times 0,95 + 24953 \times 0,85 / 50137 = 0,90$$

Clasa de importanță III => frecvența ploii de calcul 1/2.

t = durata ploii

$$t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} = 15 + 439 / 42 = 25 \text{ minute}$$

t_{cs} = 15 minute pentru zonă de ses

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

- lungimea cea mai mare parcursă de apă în colectorul de canalizare, din amonte până la bazinul de retenție este 439 m

$$l = 125 \text{ l/sxha} - \text{pentru durata de 25 minute și frecvența de } 1/2$$

$$Q_{PL} = 5,0137 \times 0,90 \times 125 \times 0,8 = 451,23 \text{ l/s}$$

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

$$V_{\text{anual}} = 451,23 \times 25 \times 60 \times 100 / 1.000 = 67.685 \text{ mc/an}$$

Volumul bazinului de retenție:

$$V = \frac{1}{2} \times \frac{t_r^2}{t_c} \times Q_{PL} \times k_1 = \frac{1}{2} \times 20^2 / 25 \times 451,23 \times 0,06 = 216 \text{ mc}$$

3.6.D. Alimentarea cu energie electrică

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

3.6.5 Rețea de gaz metan

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

3.6.6 Telecomunicații

Se propune extinderea rețelelor telefonice din zonă.

3.6.7 Alimentare cu căldură

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

3.6.8 Depozitarea deșeurilor

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

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

3.7. Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problemicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. 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.

Conform HG nr. 1076/2004 anexei 1 criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului se împart în:

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire la:

A) Gradul în care planul sau programul crează un cadru pentru proiecte și activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Așa cum s-a precizat, documentația de față propune transformarea unei zone cu folosință actual agricolă, într-o zonă de rezidențială cu funcțiuni complementare, în contextul dezvoltării unei zone de locuit în nord-estul comunei Dumbrăvița.

Această dezvoltare are la baza Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/25.10.2023.

Terenul este liber de construcții. Terenul este relativ plan și are stabilitatea asigurată, neexistând oportunitatea vreunui risc natural.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat;
- Stabilirea limitelor de implantare a viitoarelor construcții și folosirea optimă a terenului;
- Asigurarea relațiilor funcționale și estetice cu vecinătățile;
- Asigurarea căilor de comunicație în coordonare cu vecinătățile;
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei;
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

B) Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri sau programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele

Prin implementarea Planului Urbanistic Zonal se va completa intravilanul Comunei Dumbrăvița cu zona locuințe și funcțiuni complementare, se vor extinde rețelele edilitare în zonă și se va moderniza circulația, încurajând alte proiecte asemănătoare în zonă.

Planul urbanistic zonal are la baza Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/25.10.2023.

Planul urbanistic zonal va fi inclus în următoarele planuri existente:

- Planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului și a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare.

C) Relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniază proiectelor de dezvoltare durabilă a zonei.

Activitatea promovată de către titularul planului se încadrează specificului zonei.

Evoluția probabilă, în cazul neimplementării Planului Urbanistic Zonal a zonei poate avea următorul scenariu: zona va rămâne în folosință arabilă până în momentul în care va fi înconjurată de zone de locuințe, moment în care va fi obligată prin metode administrative să fie inclusă în funcțiunea propusă prin P.U.G.-ul Comunei Dumbrăvița.

D) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa, activități sau funcțiuni poluante.

Există o caracteristică a terenului neocupat și anume absorbția apei în sol, pe care existența unei zone construite o reduce cu până la 50%, cantitate de apă ce necesită a fi preluată și evacuată corespunzător, prin soluția de rezolvare a apelor pluviale. O altă caracteristică a acestei transformări o constituie, ridicarea temperaturii microclimatului, cu 1-2 grade Celsius, datorită suprafețelor betonate, asfaltate, sau a acoperișurilor. Acest aspect poate fi contracarat prin impunerea unor plantații de aliniament pe arterele de circulație, precum și prin obligativitatea ca min 30% din suprafața unei parcele de teren destinată locuințelor individuale și minim 15% din suprafața parcelelor destinate locuințelor cu servicii să fie destinată plantării cu arbori de talie medie.

Totuși aceste aspecte au un caracter minor din punct de vedere al impactului asupra mediului și au un rol de adaptare a mediului natural la o atmosferă normală, civilizată a unei zone de locuințe.

E) Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Din punct de vedere al protecției mediului, dezvoltarea propusă nu influențează negativ mediul, fiind vorba de o zonă de locuințe individuale cu funcțiuni complementare. Se vor asigura prin proiect toate elementele necesare dezvoltării unui mediu corespunzător funcțiunilor propuse și se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Se evidențiază de asemenea faptul că necesarul de apă se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cât și a condițiilor de evacuare a apelor reziduale făcându-se prin avizele solicitate de către beneficiar la instituțiile abilitate.

Planurile și programele pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu ce se vor elabora în continuare, legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor din zone

adiacente, vor tine seama de prevederile prezentului program urbanistic zonal.

În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

1. Racordul la utilitățile existente în zonă;
2. Depozitarea deșeurilor menajere în pubele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate;
- 3 Realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- 4 Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deseuri menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate.

Protecția calității apelor

Apa: prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol.

Apele menajere vor fi preluate de canalizarea propusă pentru această zonă.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare propusă.

Protecția aerului

Aerul: nu există surse semnificative de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor.

Protecția solului

Solul: surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Se va realiza o platformă adecvată pentru colectarea deșeurilor, se va întreține solul în spațiile verzi.

Zgomot și vibrații

Proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

Radiații

Lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil afectate cu privire în special la:

A) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Efectele produse asupra mediului prin implementarea P.U.Z.-ului pot fi concluzionate sub următoarele aspecte: rămânerea la suprafața solului pentru un timp relativ mai îndelungat a apelor pluviale, încălzirea microclimatului cu 1-2 gd. Celsius, datorată suprafețelor reflectante betonate, asfaltate sau a acoperișurilor (înclinate sau plane), reducerea florei datorate acțiunii de construire, și implicit a umidificării aerului, epuizarea însă într-un ritm foarte lent a resurselor de apă freatică, apariția unei cantități de deșeuri menajere în cea mai mare parte.

B) Natura cumulativă a efectelor

Dezvoltarea propusă are un impact minor asupra mediului și are un rol de adaptare a mediului natural la o atmosferă normală, civilizată a unei zone de locuințe și servicii.

Potențialele efecte sunt factorii de biodiversitate, populație, sănătatea umană, flora, aerul, valorile materiale, patrimoniul cultural arhitectonic, peisajul, vor avea un progres simțitor, iar factorul

apa freatică se va diminua într-un ritm nesemnificativ; factorii climatici nu vor avea modificări semnificative datorate implementării Planului Urbanistic Zonal.

C) Natura transfrontieră a efectelor

Nu e cazul, zona studiată nu se găsește în apropierea frontierelor de stat ale României, iar activitatea care se propune prin proiect nu este menționată în anexa 1 la Legea 22/2002, pentru ratificarea Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991.

D) Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

Având în vedere că planul de față prevede extinderea zonei de locuințe, funcțiune definită prin planurile de urbanistică elaborate anterior P.U.Z.-ului, nu se pune problema unor conflicte între funcțiuni astfel că nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sănătatea umană sau mediu.

E) Mărimea și spațialitatea efectelor

Potențialele efecte (secundare, cumulative, sinergetice) semnificative asupra mediului, pe termen scurt mediu și lung pot fi sintetizate astfel:

- pe termen scurt și mediu factorii biodiversitatea, populația, sănătatea umană, flora și valorile materiale vor crește, iar fauna (foarte puțin prezentă) și solul vor suferi mici diminuări calitative și cantitative (datorate acțiunii de construire).

- pe termen lung, factorii biodiversitate, populație, sănătatea umană, flora, aerul, valorile materiale, patrimoniul cultural arhitectonic, peisajul, vor avea un progres simțitor, iar factorul apă freatică se va diminua într-un ritm nesemnificativ; factorii climatici nu vor avea modificări semnificative datorate implementării Planului Urbanistic Zonal.

F) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil afectat de:

i) Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural

Folosința actuală este cea arabilă, terenul este relativ plan și are stabilitatea asigurată.

Nu există habitate sau specii de animale sau plante pentru care zona să fie declarată arie naturală protejată sau sit Natura 2000.

ii) Depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului

Nu este cazul, programul de față nu produce efecte semnificative asupra mediului.

iii) Folosirea terenului în mod intensiv

Nu este cazul.

G) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

În zona studiată nu există monumente ale naturii sau istorice, care să fie afectate de lucrările propuse.

Pe amplasament nu există elemente naturale care să necesite o punere în valoare specială sau protecție deosebită.

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, sunt precizate următoarele:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate

pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;

- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

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

3.7.1. Măsurile propuse în vederea diminuării surselor de poluare:

- Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face în mod controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.
- Apele de ploaie de pe drumurile/platforme betonate din zona studiată sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată, trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare îngropat, pe parcela de zonă verde nr. 37).

Surplusul de apă pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi evacuată printr-o conductă de refulare în Hcn 263-8, aflat la sudul zonei studiate, în care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplasează o vana de închidere îngropată.

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

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

- Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi în procent de minim 5% din Zona 1 și de minim 15% din Zona 2. Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative.
- Se vor asigura zonele de protecție sanitară conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor rezidențiale și de dotări și servicii.

3.7.2. Recuperarea terenurilor degradate, consolidarea terenurilor instabile

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

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

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

Terenul, aflându-se în proximitatea Lacului Acumularea Dumbrăvița, se suprapune în colțul nord-vestic peste zona de protecția conform PUG (50 m față de cota coronament baraj +98.83 MN/ +98.50 MB). Limita de protecția a zonei inundabile NU ajunge până la terenul studiat.

3.7.4. Zonele propuse pentru refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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

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

Este obligatorie plantarea de arbori/copaci mari la stradă și în interiorul parcelei astfel: minimum 1 copac/100 mp în interiorul parcelei și minimum 1 copac/5 ml în aliniamentul stradal.

Această măsură va reduce cantitatea de apă ce ajunge simultan pe sol, scade temperatura microclimatului și umidifică aerul. Lucrarea de față propune comansarea suprafeței de minim 5% zonă verde din zona 1 într-o zonă verde compactă situată central.

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

3.7.6. Valorificarea potențialului turistic și balnear

Prezentul proiect crează un nod de interes în zona nord-estică a localității prin propunerea unui centru de cartier cu funcțiuni de interes public care ar putea aduce turiști precum și o zonă amplă verde centrală.

Proiectul completează circulațiile din zona Lacului Acumularea Dumbrăvița definite prin documentații de urbanism anterior, astfel asigurând continuitatea traseelor auto/pietonale/velo și odată cu amenajarea acestora facilitând o accesibilitate facilă la lac.

3.8. Obiective de utilitate publică

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

Tipurile de proprietate identificate sunt:

- terenuri aparținând domeniului privat.

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

Zonificare funcțională	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren arabil	100 000,0	100	-	-
Teren ce rămâne în proprietate privată	-	-	71 519,0	71,51
Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public pentru căi de comunicații	-	-	23 726,0	23,73
Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public pentru spații verzi publice	-	-	4 755,0	4,76
Suprafață totală teren	100 000,0	100	100 000	100

Din suprafața totală de teren supusă reglementării, respectiv 100 000,0mp, suprafața ce va trece în domeniul public de interes local – 28 481,0mp - o reprezintă terenul destinat realizării drumurilor incluzând și spațiile verzi de aliniament, în suprafață de 23 726,0mp, precum și spațiul verde public, în suprafață de 4 755,0mp. Terenul ce va rămâne în proprietatea beneficiarului are suprafața de 71 519,0 mp și reprezintă totalul suprafeței parcelelor destinate subzonei de locuințe individuale cu maxim 2 unități locative, subzonei de locuințe individuale cu dotări și servicii publice, subzonei de dotări sociale și servicii publice și zonei de instituții și servicii.

3.9. Consecințele economic-sociale

Din punct de vedere economic și social, investiția va crea noi locuințe și noi locuri de muncă și va contribui la dezvoltarea economică în această zonă a comunei Dumbrăvița.

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

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

5. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

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

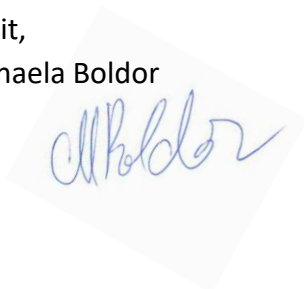
Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe parcela studiată.

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

- Întocmire proiecte tehnice și obținere autorizații de construire;
- Proiectarea și autorizarea lucrărilor pe domeniul public: extinderi de rețele, racorduri și branșamente edilitare, modernizările circulației rutiere, ce urmează să deservească obiectivele preconizate.

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

Întocmit,
arh. Mihaela Boldor



Șef proiect,
specialist RUR arh. Daniel Stămorean



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexă la

„ELABORARE PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, PARCELA CF NR. 409622 Intravilan DUMBRĂVIȚA, jud. Timiș”

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

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

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

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentului General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în același timp cu Planul Urbanistic Zonal și odată aprobat prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Prezentul Regulament Local de Urbanism este întocmit în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (cu modificările ulterioare) privind Autorizarea executării construcțiilor și HG nr. 525/95 (cu modificările ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Legea 350/2001 pentru amenajarea teritoriului și urbanism și elaborarea și actualizarea documentațiilor de urbanism, Ordinul 233/2016.

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

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

Alte acte normative cu referiri în domeniu, ulterioare întocmirii prezentului regulament vor fi considerate, în aplicare, drept completare a celor din anexă și vor fi respectate potrivit prevederilor din cuprinsul acestora. Nerespectarea unei prescripții legale în vigoare la eliberarea unei Autorizații de Construire nu poate fi justificată prin prevederi diferite ale regulamentului.

Regulamentul local de urbanism anexă la „ ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, PARCELA CF NR. 409622, Intravilan DUMBRĂVIȚA, jud. Timiș, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului local Dumbrăvița, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism este o suprafață de teren din teritoriul administrativ al comunei Dumbrăvița, jud. Timiș, constituită din parcela cadastrală cu nr.cad.: 409622 INTRAVILAN Dumbrăvița, în suprafață totală de 100 000 mp, identificată prin CF NR. 409622, - comuna Dumbrăvița, jud. Timiș.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Terenuri agricole din extravilan.

Nu e cazul.

Terenuri agricole din intravilan.

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

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

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

Resursele subsolului.

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

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

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

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

Resursele de apă și platforme meteorologice.

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

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

Zonele cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

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

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

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

Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar plantarea a cel puțin un arbore de talie medie pentru fiecare 100 mp de lot.

Zonele construite protejate.

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

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

Siguranța în construcții.

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

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construcții.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții.
- HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996.

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

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

Expunerea la riscuri naturale.

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

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea, delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean Timiș, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Expunerea la riscuri tehnologice.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ, este interzisă.

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

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

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

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

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

Asigurarea echipării edilitare.

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

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

Asigurarea compatibilității funcțiunilor.

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

În zona 1, subzona Lu este permisă construirea de locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă.

În zona 1, subzona Lu+DS este permisă construirea de locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă sau cu 1 unitate locativă + 1 S.A.D. Este permisă utilizarea unor spații de la parterul clădirilor de locuit pentru servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare, birouri pentru desfasurarea activitatilor liberale, cu acordul vecinilor direct implicați (care implică maxim 5 persoane). Funcțiunea dominantă, locuirea, trebuie să existe pe fiecare parcelă din zonele de locuit. Funcțiunile permise pentru această subzonă vor fi locuințe individuale la etaj și servicii și practici profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar sau hală pentru reparații auto situate la parterul clădirilor.

În zona 1, subzona DS este permisă construirea unor clădiri cu funcțiuni de dotări sociale și servicii compatibile cu zona de locuire din vecinătate.

În zona 2 - IS este permisă construirea unor clădiri cu funcțiuni de instituții publice și servicii compatibile cu zona de locuire din vecinătate.

Funcțiunile propuse, prin natura și amploarea activităților nu trebuie să perturbe circulația auto sau cea pietonală din zonă.

Este interzisă amplasarea unităților cu caracter industrial sau depozitelor, a atelierelor, a dotărilor de comerț și a unităților de prestări servicii, a celor care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat, cu excepția celor mai sus menționate sau care să intre în contradicție cu punctele anterioare.

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

Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

Zona 1 – Subzona Lu-locuințe individuale cu maxim două unități locative/parcelă (parcelele 3-14, 18-32, 42-52, 56-79):

P.O.T. = max. 35 % C.U.T. = max. 1,05

Zona 1 – Subzona Lu+DS-locuințe individuale, dotări și servicii (parcelele 1-2, 15-17, 33-35, 39-41, 53-55):

P.O.T. = max. 35 % C.U.T. = max. 1,05

Zona 1 – Subzona DS-dotări sociale și servicii (parcela 36):

P.O.T. = max. 50 % C.U.T. = max. 1,80

Zona 1 – Subzona VA-Spații verzi (parcela 37):

P.O.T. = max. 10 % C.U.T. = max. 0,3

Zona 2 – IS-Instituții și servicii (parcela 38):

P.O.T. = max. 50 % C.U.T. = max. 1,80

Lucrări de utilitate publică.

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

Este interzisă orice intervenție a riveranilor la domeniul public, fără acordul Consiliului Local.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale.

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

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

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

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

Art.3 3

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca 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 prevederii de la alin. (1).

Art.4

c) Spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații 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.

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

Amplasarea față de drumurile publice.

Construcțiile de locuințe se vor amplasa cu o retragere de 12,00 m față de axul străzilor cu un profil transversal de 12,00 m, cu o retragere de 14,00 m față de axul străzii de la Sud (DE 258 extins la 16,00m), cu o retragere de 14,00 m față de axul strazii de la Vest (DE 252 extins la 16m) și cu o retragere de 14,00m față de axul străzilor interioare nou propuse cu profil transversal de 20m.

Construcțiile de pe parcela 36 se vor amplasa astfel: cu o retragere de 16,00m față de axul străzii din nord, cu profil transversal de 12,00m, cu o retragere de 22,00m față de axul străzilor nou propuse cu profil transversal de 20,00m, aflate stânga-dreapta față de parcelă; iar construcțiile de pe parcela 38 se vor amplasa astfel: cu o retragere de 18,00m față de axul străzii din sud (DE 258), cu profil transversal de 16,00m, cu o retragere de 22,00m față de axul străzilor nou propuse cu profil transversal de 20,00m, aflate stânga-dreapta față de parcelă.

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

Amplasarea față de aliniament.

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

Pentru Zona 1, subzona Lu - locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă, construcțiile se vor amplasa cu o retragere de fix 6,00m față de aliniament, conform reglementărilor din planșa "Reglementări urbanistice ". Pentru parcelele de colț, retragerea va fi de fix 6,00m față de frontul stradal din care se asigură accesul și de minim 6,00m față de celalalt front stradal.

Pentru Zona 1, subzona Lu+DS - locuințe individuale, dotări și servicii, construcțiile se vor amplasa cu o retragere de fix 6,00m față de aliniament, conform reglementărilor din planșa "Reglementări urbanistice ". Pentru parcelele de colț, retragerea va fi de fix 6,00m față de frontul stradal din care se asigură accesul și de minim 6,00m față de celalalt front stradal.

Pentru Zona 1, subzona DS – dotări sociale și servicii, construcțiile se vor amplasa cu o retragere de fix 10,00m față de limita nordică (str. Lebedei) și cu minim 10,00m față de limita vestică și estică, conform reglementărilor din planșa "Reglementări urbanistice".

Pentru Zona 2, IS – Instituții și servicii, construcțiile se vor amplasa cu o retragere de fix 10,00m față limita sudică (DE 258) și cu minim 10,00 față de limita vestică și estică, conform reglementărilor din planșa "Reglementări urbanistice".

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

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

Amplasarea în interiorul parcelei față de limite laterale se va face astfel:

Pentru Zona 1, subzona Lu - locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă:

- la minim 6,00 m pentru parcelele cu limita laterală către stradă;
- pentru clădirile izolate se va respecta minim $H_{cornișă}/2$ față de ambele limite laterale, dar nu mai puțin de 3,00m.

- clădirile cuplate vor fi alipite pe una dintre limitele laterale pe calcan și vor respecta minim $H_{cornișă}/2$ față de cealaltă limită, dar nu mai puțin de 3,00m.

Pentru Zona 1, subzona Lu+DS - locuințe individuale, dotări și servicii:

- la minim 6,00 m pentru parcelele cu limita laterală către stradă;
- pentru clădirile izolate se va respecta minim $H_{cornișă}/2$ față de ambele limite laterale dar nu mai puțin de 3,00m;

- clădirile cuplate vor fi alipite pe una dintre limitele laterale pe calcan și vor respecta minim $H_{cornișă}/2$ față de cealaltă limită, dar nu mai puțin de 3,00m;

Pentru Zona 1, subzona DS – dotări sociale și servicii:

- minim $H_{cornișă}/2$, dar minim 3,00 m față de parcela 37

Pentru Zona 2- IS – Instituții și servicii:

- minim $H_{cornișă}/2$, dar minim 3,00 m față de parcela 37

În zona 1, subzonele Lu și Lu+DS se admite o singură locuință unifamilială amplasată izolat, pe parcele cu lățimea frontului stradal de cel puțin 16 m. Se admit locuințe amplasate cuplat sau înșiruit, cu condiția respectării suprafeței minime de 300 mp pe parcelă și a unui front stradal de cel puțin 12 m. Aceste parcele vor fi dezmembrate din parcele de cel puțin 600 mp, cu o lungime a frontului stradal de cel puțin 24 m, operațiunea de dezmembrare fiind realizată strict în scopul edificării de locuințe cuplate sau înșiruite. Se admit doar dezmembrări din care să rezulte parcele cu configurații regulate, dimensiuni, proporții și suprafețe minime care să respecte PUG-ul în vigoare, menținând incidența de maxim o unitate locativă la o suprafață de teren de minim 300mp.

Pentru regimul de construire cuplat, pe parcelă se admite realizarea doar a unei singure unități locative sau a unui singur SAD.

Amenajările parcelei, garajele, piscinele și anexele gospodărești, se pot amplasa în afara zonei de implantare, cu respectarea Codului Civil.

Amplasarea în interiorul parcelei – amplasare față de limita posterioară a parcelei:

Pentru Zona 1, subzona Lu - locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă), clădirile se vor amplasa față de limita posterioară la:

– minim Hcornișă dar nu mai puțin de 6,00m (în cazul parcelelor cu adâncime mai mică de 30m), respectiv de 10,00m (în cazul parcelelor cu adâncime care depășește 30m);

Pentru Zona 1, subzona Lu+DS - locuințe individuale, dotări și servicii, clădirile se vor amplasa față de limita posterioară la:

– minim Hcornișă dar nu mai puțin de 6,00m (în cazul parcelelor cu adâncime mai mică de 30m), respectiv de 10,00m (în cazul parcelelor cu adâncime care depășește 30m);

❖ Balcoanele de la nivelele superioare parterului pot depăși zona de implantare, cu condiția respectării Codului Civil și a înălțimii libere de trecere de minim 3,00 m.

❖ Amenajările parcelei, garajele, piscinele și anexele gospodărești, se pot amplasa în afara zonei de implantare, cu respectarea Codului Civil.

❖ Subsolul poate să depășească zona de implantare și are posibilitatea de a fi extins pe întreaga suprafață a parcelei.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Accesuri carosabile.

Asigurarea accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

La dimensionarea străzilor noi se va ține seama de legislația în vigoare, privind profilul stradal și de categoria străzii, precum și de profilele reglementate anterior în zonă.

Construcțiile vor fi accesibile printr-un drum în incintă cu acces public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.

Numărul și configurația accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.

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

În cadrul parcelelor de colț, accesul se realizează, de regulă, pe latura scurtă a aliniamentului.

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

Parcelele vor avea un singur acces auto (minim 3,5 m, maxim 6 m - dublu sens) și 1 singur acces pietonal. În cazul locuințelor cu două apartamente, precum și în cazul parcelelor mai mari de 1200 mp se admit maximum 2 accese auto și 2 accese pietonale. În acest caz, al doilea acces auto va avea maxim 5,0m.

Se recomandă cuplarea accesurilor auto fie a celor de pe aceeași parcelă, fie cu accesurile auto ale parcelelor învecinate.

Se impune ca parcările ce deservește construcțiilor de locuit și/sau dotări-servicii să se realizeze în incinta parcelei.

Accesuri pietonale.

Este obligatorie asigurarea accesurilor pietonale la clădiri. Prin accesuri pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, drum în incintă cu acces public.

Accesul pietonal corespunzător la drumurile publice va fi asigurat, în funcție de destinația și capacitatea construcției, pentru fiecare parcelă în parte.

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Racordarea la rețelele tehnico - edilitare existente.

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

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

Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării.

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

Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează conform specificațiilor din „Planul de acțiune” pe terenurile aflate în domeniul public.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietar.

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

Alimentare cu apă

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și de incendiu pentru construcțiile propuse va fi **rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Dumbravita**, rețea existentă pe Bdul Ghiocilor și administrată de AQUA DUMBRAVITA S.R.L.

Reteaua de alimentare cu apă propusă se va extinde de-a lungul DE 252 pe o distanță de cca 530 m și se va bransa la rețeaua de alimentare cu apă a comunei, aflată pe Bdul Ghiocilor, aflată la sudul zonei PUZ.

Canalizarea menajeră

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al comunei Dumbravita, aflat în administrarea AQUA DUMBRAVITA S.R.L. (existent pe Bdul Ghiocilor).

Reteaua de canalizare menajera propusa in PUZ se va extinde de-a lungul DE 252 pe o distanta de cca 530 m si se va racorda la reseaua de canalizare existenta pe Bdul Ghiocilor, aflata la sudul zonei PUZ.

Apele pluviale

Apele de ploaie de pe acoperisuri, platforme betonate si drumurile din incinta sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata ($L \sim 2.206$ m), trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie (ambele propuse spre amplasare ingropate, in zona verde pe parcela nr. 37).

Surplusul de apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi evacuata printr-o conducta de refulare ($L=845$ m) in Hcn 263-8, aflat la sudul zonei studiate, in care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata. Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

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

Proprietatea publică asupra rețelor edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Parcelarea.

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafețe de teren in minimum 2 loturi alaturate în vederea realizării de noi construcții.

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

Sunt admise comasări pentru parcele având funcțiuni identice cu respectarea prezentului RLU.

Sunt admise doar dezmembrări din care rezultă parcele cu configurații regulate, dimensiuni, proporții și suprafețe minime care să respecte PUG-ul în vigoare. Pentru parcelele de locuințe individuale și locuințe, dotări și servicii se va menține incidența de maxim o unitate locativă la o suprafață de teren de minim 300mp.

Nu este posibilă comasarea parcelelor din zona de locuințe individuale cu cele din zona de locuințe individuale, dotări și servicii.

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

Suprafețele necesare pentru deschideri de străzi, alei se vor trece în domeniu public (conform precizărilor din planșa "Proprietăți asupra terenurilor").

Înălțimea construcțiilor.

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

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

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

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

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

Etajul retras reprezintă nivelul ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii 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).

În cazul etajului retras:

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

Regimul de înălțime nu poate depăși:

Zona 1, Subzona Lu – Locuințe individuale cu maxim două unități locative

D/S+P+1+M/Er

H max cornișă/ atic etaj neretras = 7,50 m (+112,13 MN75)

H max coamă/ atic etaj retras = 12,00 m (+116,63 MN75)

Zona 1, Subzona Lu+DS – Locuințe individuale, dotări și servicii

D/S+P+1+M/Er

H max cornișă/ atic etaj neretras = 7,50 m (+112,13 MN75)

H max coamă/ atic etaj retras = 12,00 m (+116,63 MN75)

Zona 1 – Subzona DS – Dotări și servicii

D/S+P+1+M/Er

H max cornișă/ atic etaj neretras = 9,00 m (+113,63 MN75)

H max coamă/ atic etaj retras = 12,00 m (+116,63 MN75)

Zona 2 – IS – Instituții și servicii

D/S+P+1+M/Er

H max cornișă/ atic etaj neretras = 9,00 m (+113,63 MN75)

H max coamă/ atic etaj retras = 12,00 m (+116,63 MN75)

Amenajările parcelei, garajele, piscinele și anexele gospodărești pot fi doar parter, având înălțimea maximă la cornișă 3,00m.

Aspectul exterior al construcțiilor.

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

Materialele pentru finisajul exterior vor fi de buna calitate, specifice cadrului arhitectural de tip peri-urban.

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

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb-gri natur, ocru, culori armonizate în general. Sunt permise totuși culori specifice firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI

Parcaje.

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată, și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității după cum urmează:

- 2 locuri de parcare/apartament pentru locuințe
- pentru funcțiunile de dotări și servicii se asigură numărul de locuri de parcare conform legislației în vigoare și se va respecta art. 34, cap II.7 și Anexa 5 ale RLU PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023.
- în situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare, este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Căile de comunicație vor beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinație construcțiile adiacente și de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.

În situația în care se vor amenaja locuri de parcare descoperite pentru autoturisme în zone, acestea se vor realiza din pavaje permeabile, care să asigure un procent de minim 80% suprafața înierbată.

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

Parcărilor necesare funcțiunilor propuse se vor prevedea în interiorul parcelelor și se vor dimensiona corespunzător. În interiorul parcajelor vor fi plantați cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

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

Spații verzi și plantate.

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

Se vor asigura spații verzi în procent minim de 5,00% din suprafața zonei 1 și în procent minim de 15,00% din suprafața zonei 2. Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate și de plantații de protecție.

În interiorul unei parcele de locuințe cu maximum două unități locative, spațiile verzi vor ocupa minimum 30% din suprafața parcelei.

În interiorul unei parcele cu destinația de servicii, spațiul verde va ocupa minimum 15% pentru funcțiunea de servicii, iar în cazul funcțiunilor culturale, aceasta va ocupa cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei.

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

Pe parcela cu destinația VA-“Spații verzi” sunt permise amenajări, alei, accesuri, platforme în procent de maxim 10% din suprafața parcelei.

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar plantarea a cel puțin un arbore de talie medie pentru fiecare 100 mp de lot.

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

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

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

Împrejmuiri.

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

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

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

transparente sau translucide din lemn sau metal, cu soclu sau gard viu, în scopul protecției împotriva intruziunilor, delimitării parcelelor, integrării clădirilor în caracterul zonelor. Se recomandă împrejuriri vegetale sau împrejuriri transparente îmbrăcate în vegetație.

Aspectul împrejuririlor se va armoniza cu aspectul exterior al construcțiilor.

Se interzice realizarea împrejuririlor din elemente de beton, prefabricate.

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

Se recomandă dublarea împrejuririi cu gard viu.

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

În cazul parcelelor destinate dotărilor și serviciilor, sunt interzise împrejuririle către stradă, spațiul privat dintre limita de proprietate dinspre stradă și clădire participând astfel, cel puțin vizual, la creerea spațiului public. Se vor admite împrejuriri în mod excepțional, doar acolo unde funcțiunea impune din motive de siguranță realizarea împrejuririi, cu respectarea condițiilor de estetică urbană: împrejurirea trebuie să fie semi-transparentă (transparență 80%), cu înălțimea maximă de 1,20 m de la nivelul trotuarului.

Pentru subzona VA-Spații verzi împrejuririle sunt interzise.

Litigiile.

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

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

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

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

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

În zona studiată sunt propuse următoarele unități și subunități funcționale:

Zona 1 - Locuire, dotări și servicii

- ***Subzona Lu – Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative***
- ***Subzona Lu+DS – Locuințe individuale, dotări și servicii***
- ***Subzona DS – Dotări sociale și servicii***
- ***Subzona VA – Spații verzi***
- ***Subzona C – Căi de comunicație rutieră***

Zona 2 – IS – Instituții și servicii

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

IV.1 ZONA 1 - LOCUIRE, DOTĂRI ȘI SERVICII

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Delimitare

Subzona Lu - locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă cuprinde parcele numerotate de la 3-14, 18-32, 42-52, 56-79.

Subzona Lu+Ds - locuințe individuale, dotări și servicii cuprinde parcelele numerotate 1-2, 15-17, 33-35, 39-41, 35-55.

Subzona VA - spații verzi cuprinde parcela 37.

Subzona C-căi de comunicație rutieră cuprinde străzile cu amenajările aferente, adică parcela 80.

Art. 1 Zone și subzone funcționale

- **Subzona Lu** – Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative
- **Subzona Lu+DS** – Locuințe individuale, dotări și servicii
- **Subzona DS** – Dotări sociale și servicii
- **Subzona VA** – Spații verzi
- **Subzona C** – Căi de comunicație rutieră

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- **Subzona Lu – Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative**
 - este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe unifamiliale, cu un regim maxim de înălțime S/D+P+1E+M/Er.
- **Subzona Lu+DS – Locuințe individuale, dotări și servicii**
 - este cea de locuințe individuale cu dotări și servicii complementare locuirii, zona fiind compusă din clădiri cu caracter urban, cu regim de înălțime maxim de D/S+P+1E+M/Er.
 - clădirile pot avea exclusiv funcțiunea de locuire sau pot avea funcțiune mixtă - locuire și dotări-servicii complementare locuirii.
 - indiferent de funcțiunea parcelei, locuire sau mixt, se pot amplasa maxim 2 apartamente de locuit/lot sau 1 apartament de locuit și 1 SAD (spațiu cu altă destinație)/lot.
 - dotările și serviciile complementare cu locuirea se pot aplasa la orice nivel al construcțiilor.
- **Subzona DS – Dotări sociale și servicii**
 - este cea de dotări și servicii sociale, zona fiind compusă din clădiri cu caracter urban, cu regim de înălțime maxim de D/S+P+1E+M/Er.
- **Subzona VA – Spații verzi**
 - parcuri, grădini publice, spații verzi pentru agrement și recreere, plantații de protecție.
- **Subzona C – Căi de comunicație rutieră**
 - căi de comunicații și construcții aferente;
 - zona este compusă din terenuri pentru:
 - căi de comunicație rutiere și amenajări propuse (trotuar, zonă verde de aliniament, piste biciclete, parcaje)

Art. 3 Funcțiuni complementare

- dotări aferente funcțiunii dominante
- rețele tehnico-edilitare

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise

Subzona Lu – Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative

- Clădiri de locuit individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă, cu regim maxim D/S+P+1E+M/Er, pe parcele cu lățimea frontului stradal de cel puțin 16 m;
 - Amenajări aferente locuințelor;
 - Căi de acces carosabile și pietonale private;
 - Parcaje;
 - Spații plantate;
 - Construcții pentru echipare tehnică;
 - Construcții provizorii de orice natură;
 - Împrejmuiri.

Subzona Lu+DS – Locuințe individuale, dotări și servicii

- Clădiri de locuit individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă, cu regim maxim D/S+P+1E+M/Er, pe parcele cu lățimea frontului stradal de cel puțin 16 m;
- Clădiri mixte cu un apartament de locuit și un SAD, cu regim maxim D/S+P+1E+M/Er, pe parcele cu lățimea frontului stradal de cel puțin 16 m;
 - Alimentație publică: restaurant, bistro, cantină, cofetărie, cafenea, bar cu maxim 40 locuri
 - Servicii cu acces public: ghișee, tipărire și multiplicare, servicii poștale și de curierat private, agenții de turism, agenții imobiliare, birouri notariale, saloane de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună), curățătorie de haine, studio foto/video
 - Servicii de educație și formare profesională, centru after school, filială bibliotecă
 - Servicii profesionale: cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, atelier/birou de proiectare/expertiză/ arhitectură/ design, birou de topografie/cadastru/cartografie, birou programare IT, agenție de publicitate, ateliere meșteșugărești, servicii de consultanță juridică și economică
 - Servicii manufacturiere și reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice, asistență IT, reparații încălțăminte, manufactură fină, croitorie, marochinărie, tapițerie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări
 - Servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
 - Comerț cu amănuntul;
 - Parcaje la sol, garaje subterane;
 - Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
 - Spații plantate, scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
 - Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;
 - Construcții provizorii de orice natură;
 - Căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă cu acces public;

Subzona DS – Dotări sociale și servicii

- Sedii societăți comerciale, sedii birouri, sedii bancare;
- Comerț alimentar și nealimentar, spații de prezentare și expunere;
- Servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- Alimentație publică; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- Expoziții, muzee, case de cultură, centre și complexe culturale;

- Biblioteci, cluburi, săli de reuniune;
- Cinematografe, teatre, săli polivalente;
- Unități de educație;
- Cazare turistică;
- Spitale, dispensare, farmacii, creșe, leagăn de copii;
- Parcaje la sol, garaje subterane;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate, scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
- Construcții pentru echiparea tehnico-edilitare;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă cu acces public.

Subzona VA – Spații verzi

- Spații verzi și plantate de folosință generală: parcuri grădini, scuaruri, fâșii plantate;
- Lucrări de modelare a terenului;
- Perdele verzi de protecție în lungul drumurilor publice în corelare cu vântul dominant și particularitățile zonale;
- Conform Legii nr. 24/2007, pe parcelele cu destinația “spații verzi” sunt permise următoarele amenajări în procent de maxim 10% din suprafața parcelei:
 - Circulații pietonale, circulații ciclistice;
 - Locuri de joacă pentru copii;
 - Oglinzi și cursuri de apă, fântâni arteziene și jocuri de apă;
 - Mobilier urban, amenajări pentru sport și odihnă;
 - Grupuri sanitare publice;
 - Construcții pentru expoziții și activități culturale,
 - Construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică
 - Rețele și echipamente tehnico-edilitare, platformă gospodărească, spații pentru întreținere.

Subzona C – Căi de comunicație rutieră

- Căi de comunicație;
- Construcții, instalații și amenajări aferente traficului rutier;
- Unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier;
- Terminale de persoane sau bunuri, depozite;
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public; platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun;
- Parcaje publice, spații de staționare;
- Refugii și treceri pentru pietoni;
- Trotuare, alei pentru cicliști;
- Spații verzi;
- Lucrări de terasament;
- Lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice: parapete de protecție, plantații de protecție;

- Sunt permise lucrări de îmbunătățire a elementelor geometrice la traseele existente;

Alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări: categoria funcțională pe care o străbate, dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere, realizarea fâșiilor de protecție.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

Subzona Lu – Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative

- Se admit locuințe cuplate sau înșiruite, cu condiția respectării suprafeței minime de 300mp pe parcelă și a unui front stradal de cel puțin 12,00m. Aceste parcele vor fi dezmembrate din parcele de cel puțin 600mp, cu o lungime a frontului stradal de cel puțin 24,00m, operațiunea de dezmembrare fiind realizată strict în scopul edificării de locuințe cuplate sau înșiruite. Se admit doar dezmembrări din care să rezulte parcele cu configurații regulate, dimensiuni, proporții și suprafețe minime care să respecte PUG-ul în vigoare, menținând incidența de maxim o unitate locativă la o suprafață de teren de minim 300mp.

- Pentru regimul de construire cuplat, pe parcelă se admite realizarea doar a unei singure unități locative.

- Construirea a cel puțin 2 locuințe pe parcelă destinată locuirii unifamiliale poate fi realizată doar ulterior procesului de reparcelare în urma căruia să rezulte parcele >300 mp cu front >12m pentru locuințe cuplate/ înșiruite, respectiv parcele >600 mp cu front >16m pentru locuințe izolate.

- Se permite schimbarea destinației unităților locative de la nivelul parterului sau una – două încăperi, numai pentru categoriile de funcțiuni complementare birouri pentru activități liberale, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practici profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare;

- Orice tip de activitate să se desfășoare doar în interiorul clădirilor și să nu producă poluare fonică, olfactivă, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

Subzona Lu+DS – Locuințe individuale, dotări și servicii

- Se admit locuințe cuplate sau înșiruite, cu condiția respectării suprafeței minime de 300mp pe parcelă și a unui front stradal de cel puțin 12,00m. Aceste parcele vor fi dezmembrate din parcele de cel puțin 600mp, cu o lungime a frontului stradal de cel puțin 24,00m, operațiunea de dezmembrare fiind realizată strict în scopul edificării de locuințe cuplate sau înșiruite. Se admit doar dezmembrări din care să rezulte parcele cu configurații regulate, dimensiuni, proporții și suprafețe minime care să respecte PUG-ul în vigoare, menținând incidența de maxim o unitate locativă la o suprafață de teren de minim 300mp.

- Construirea a cel puțin 2 locuințe pe parcelă destinată locuirii unifamiliale poate fi realizată doar ulterior procesului de reparcelare în urma căruia să rezulte parcele >300 mp cu front >12m pentru locuințe cuplate/ înșiruite, respectiv parcele >600 mp cu front >16m pentru locuințe izolate.

- Pe o parcelă de minim 600 de mp se pot realiza maxim 1 unitate locativă pentru clădiri izolate și maxim 1 unitate locativă + maxim 1 SAD (spațiu cu altă destinație) sau maxim 2 unități locative ulterior procesului de dezmembrare în parcele de minim 300 de mp și front stradal de minim 12 m pentru clădiri cuplate/ înșiruite. Suprafața de teren aferentă unei unități locative/SAD, va fi de minimum 300 de mp.

- Pentru regimul de construire cuplat, pe parcelă se admite realizarea doar a unei singure unități locative sau a unui singur SAD.

- Pensiuni cu acordul vecinilor direct afectați;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

- Panouri publicitare în spațiile verzi sau pe clădiri;
- Orice tip de activitate să se desfășoare doar în interiorul clădirilor și să nu producă poluare fonică, olfactivă, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- Să se asigure suplimentar față de locurile de parcare aferente locuirii minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali, clienți;

Subzona DS – Dotări sociale și servicii

- Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale. Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.
- Dotări sportive și de agrement;
- Panouri publicitare în spațiile verzi sau pe clădiri;

Subzona VA – Spații verzi

- Construcțiile permise pot fi realizate cu condiția să se ia toate măsurile pentru a nu provoca alunecări de teren, surpări sau a nu modifica echilibrul pânzei freatice.
- Se admit funcțiuni de loisir public, sport și agrement, cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească 10%. Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

Subzona C – Căi de comunicație rutieră

Construcțiile permise pot fi realizate cu condiția să se ia toate măsurile pentru a nu provoca alunecări de teren, surpări sau a nu modifica echilibrul pânzei freatice.

Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zona drumului public se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului Direcției Regionale de Drumuri și Poduri Timișoara.

Art. 6 Interdicții temporare de construire

Subzona – C – Căi de comunicație rutieră

Realizarea de trame stradale noi se autorizează doar prin documentații PUZ.

Art. 7 Interdicții definitive de construire

Subzona Lu – Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative

- schimbarea destinației unităților locative pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- depozitări en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozite de deșeuri;
- depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto;
- stații de betoane;

- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- lucrări de terasament și sistematizare de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate.
- orice activitate ce generează poluare fonică, olfactivă;

Subzona Lu+DS – Locuințe individuale, dotări și servicii

- activități industriale sau de alt tip care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozități en-gros sau mic-gros;
- depozități materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozite de deșeuri;
- depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- spații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- lucrări de terasament și sistematizare de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate.
- orice activitate ce generează poluare fonică, olfactivă;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice;

Subzona DS – Dotări sociale și servicii

- activități industriale sau de alt tip care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozități en-gros sau mic-gros;
- depozități materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozite de deșeuri;
- depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- spații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- lucrări de terasament și sistematizare de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate.
- orice activitate ce generează poluare fonică, olfactivă;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice;

Subzona VA – Spații verzi

- este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi;
- se interzice împrejmuirea parcelei;
- se interzice construirea oricăror obiective altele decât cele menționate la art. 4 și art. 5;

- sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

Subzona C – Căi de comunicație rutieră

- se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumuri sau prezintă riscuri de accidente; acestea vor fi interzise în zona de siguranță și de protecție a drumurilor cu excepție a celor pe care le deserveșc;
- se interzic amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces.

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

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

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

Se va asigura însorirea tuturor construcțiilor de pe teren.

Se va evita, pe cât posibil, orientarea Nord a dormitoarelor la locuințe, a spațiilor administrative, de birouri în cazul funcțiunilor complementare celei de locuit.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Subzona Lu – Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte zona drumului. Zona drumului este formată din: carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament, piste de biciclete și trotuare, având o lățime de 12,0m de 16,0m sau de 20,00m.

Construcțiile se vor amplasa de-a lungul accesurilor auto cu o retragere de fix 6,00 m față de aliniament.

Subzona Lu+DS – Locuințe individuale, dotări și servicii

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte zona drumului. Zona drumului este formată din: carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament, piste de biciclete și trotuare, având o lățime de 12,0m de 16,0m sau de 20,00m.

Construcțiile se vor amplasa de-a lungul accesurilor auto cu o retragere de fix 6,00 m față de aliniament.

Subzona DS – Dotări sociale și servicii

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte zona drumului. Zona drumului este formată din: carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament, parcarje, piste de biciclete și trotuare, având o lățime de 16,0m sau de 20,00m.

Construcțiile se vor amplasa de-a lungul accesurilor auto cu o retragere de minim 10,00 m față de aliniament.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 1827,10 m sud față de axa pistei 11 - 29 a Aeroportului Internațional Timișoara Traian Vuia și la 2611,60 m vest de pragul 11 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 104,63 m.

Amplasamentul obiectivelor este definit de următoarele coordonate geografice: 45°48'27,42" latitudine N; 21°16'37,67" longitudine E.

Se va respecta înălțimea maximă a construcțiilor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 116,63 m (104,63 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Se interzice utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

Iluminatul exterior din cadrul lotului nu va prezenta fascicule de lumina orientate în sus. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.

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

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

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

Subzona Lu – Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative

- construcțiile se vor amplasa cu o retragere de fix 6,00m față de aliniament.
- pentru parcelele de colț, retragerea va fi de fix 6,00m față de frontul stradal din care se asigură accesul și de minim 6,00m față de celalalt front stradal.
- garajele se vor retrace cu minim 6,00 m de la aliniament, pentru a permite parcare a unui autoturism adiacent aliniamentului.

Subzona Lu+DS – Locuințe individuale, dotări și servicii

- construcțiile se vor amplasa cu o retragere de fix 6,00m față de aliniament.
- pentru parcelele de colț, retragerea va fi de fix 6,00m față de frontul stradal din care se asigură accesul și de minim 6,00m față de celalalt front stradal.
- garajele se vor retrace cu minim 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare a unui autoturism adiacent aliniamentului.

Subzona DS – Dotări sociale și servicii

- construcțiile se vor amplasa cu o retragere de fix 10,00m față de limita nordică (str. Lebedei) și cu minim 10,00m față de limita vestică și estică.

Subzona VA – Spații verzi

- construcțiile se vor amplasa cu o retragere de minim 10,00m față de aliniament.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei:

Subzona Lu – Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative

Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelelei:

- minim Hcornișă dar nu mai puțin de 6,00m (în cazul parcelelor cu adâncime mai mică de 30m), respectiv de 10,00m (în cazul parcelelor cu adâncime care depășește 30m);

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

- minim 6,00 m pentru parcelele cu limita laterală către stradă;
- pentru clădirile izolate se va respecta minim Hcornișă/2 față de ambele limite laterale dar nu mai puțin de 3,00m;
- clădirile cuplate vor fi alipite pe una dintre limitele laterale pe calcan și vor respecta minim Hcornișă/2 față de cealaltă limită, dar nu mai puțin de 3,00m;
- clădirile cuplate vor fi alipite pe una dintre limitele laterale pe calcan și vor respecta minim Hcornișă/2 față de cealaltă limită, dar nu mai puțin de 3,00m;

Se admite o singură locuință unifamilială amplasată izolat, pe parcele cu lățimea frontului stradal de cel puțin 16 m.

Se admit locuințe amplasate cuplat sau înșiruit, cu condiția respectării suprafeței minime de 300 mp pe parcelă și a unui front stradal de cel puțin 12 m. Aceste parcele vor fi dezmembrate din parcele de cel puțin 600 mp, cu o lungime a frontului stradal de cel puțin 24 m, operațiunea de dezmembrare fiind realizată strict în scopul edificării de locuințe cuplate sau înșiruite. Se admit doar dezmembrări din care să rezulte parcele cu configurații regulate, dimensiuni, proporții și suprafețe minime care să respecte PUG-ul în vigoare, menținând incidența de maxim o unitate locativă la o suprafață de teren de minim 300mp.

Pentru regimul de construire cuplat, pe parcelă se admite realizarea doar a unei singure unități locative.

Se permite amplasarea unei a doua clădiri pe parcelă doar cu funcțiunea de anexă (carport, căsuță de grădină, bucătărie de vară) cu înălțimea maximă de 3m la coamă/atic, retrasă conform Cod Civil sau lipit de limita de proprietate (laterală sau posterioară) cu acordul vecinilor direcți.

În cazul admiterii mai multor construcții principale pe parcelă, se va reglementa distanța minimă între cele două volume. Conform PUG Dumbrăvița, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.

Subzona Lu+DS – Locuințe individuale, dotări și servicii

Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelelei:

- minim Hcornișă dar nu mai puțin de 6,00m (în cazul parcelelor cu adâncime mai mică de 30m), respectiv de 10,00m (în cazul parcelelor cu adâncime care depășește 30m);

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

- minim 6,00 m pentru parcelele cu limita laterală către stradă;
- pentru clădirile izolate se va respecta minim Hcornișă/2 față de ambele limite laterale dar nu mai puțin de 3,00m;
- clădirile cuplate vor fi alipite pe una dintre limitele laterale pe calcan și vor respecta minim Hcornișă/2 față de cealaltă limită, dar nu mai puțin de 3,00m;
- clădirile cuplate vor fi alipite pe una dintre limitele laterale pe calcan și vor respecta minim Hcornișă/2 față de cealaltă limită, dar nu mai puțin de 3,00m;

Se admite o singură locuință unifamilială amplasată izolat, pe parcele cu lățimea frontului stradal de cel puțin 16,00m.

Se admit locuințe amplasate cuplat sau înșiruit, cu condiția respectării suprafeței minime de 300 mp pe parcelă și a unui front stradal de cel puțin 12 m. Aceste parcele vor fi dezmembrate din parcele de cel puțin 600 mp, cu o lungime a frontului stradal de cel puțin 24 m, operațiunea de dezmembrare fiind realizată strict în scopul edificării de locuințe cuplate sau înșiruite. Se admit doar dezmembrări din care să rezulte parcele cu configurații regulate, dimensiuni, proporții și suprafețe minime care să respecte PUG-ul în vigoare, menținând incidența de maxim o unitate locativă la o suprafață de teren de minim 300mp.

Pentru regimul de construire cuplat, pe parcelă se admite realizarea doar a unei singure unități locative sau a unui singur SAD.

Se permite amplasarea unei a doua clădiri pe parcelă doar cu funcțiunea de anexă (carport, căsuță de grădină, bucătărie de vară) cu înălțimea maximă de 3m la coamă/atic, retrasă conform Cod Civil sau lipit de limita de proprietate (laterală sau posterioară) cu acordul vecinilor direcți.

În cazul admiterii mai multor construcții principale pe parcelă, se va reglementa distanța minimă între cele două volume. Conform PUG Dumbrăvița, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.

Subzona DS – Dotări sociale și servicii

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

– minim Hcornisa/2, dar nu mai puțin de 3,0m față de limita laterală

În cazul admiterii mai multor construcții principale pe parcelă, se va reglementa distanța minimă între cele două volume. Conform PUG Dumbrăvița, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișă sau atic, în punctul cel mai înalt.

Subzona VA – Spații verzi

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

– minim 4,0 m față de limitele laterale

- ❖ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.
- ❖ Amenajările parcelei, garajele, piscinele și anexele gospodărești, se pot amplasa în afara zonei de implantare, cu respectarea Codului Civil.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Art. 16 Accesuri carosabile

Pentru toate categoriile de construcții este obligatorie asigurarea accesului dintr-un drum public.

Subzona Lu – Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative

Accesul la loturile ce fac parte din subzona Lu se vor realiza din str. Lebedei, cu profil de 12,00m, din DE 252 propus la extindere cu profil de 16,00m, din DE 258 propus la extindere cu profil de 16,00m, precum și din străzile noi propuse cu profil de 12,00m.

Parcelele vor avea un singur acces auto (minim 3,5 m, maxim 6 m - dublu sens) și 1 singur acces pietonal.

În cazul locuințelor cu două apartamente se admite un acces auto suplimentar. În acest caz al doilea acces auto va avea maxim 5,0m.

Se recomandă cuplarea accesurilor auto fie a celor de pe aceeași parcelă, fie cu accesurile auto ale parcelelor învecinate.

În cazul parcelelor de colț, accesul se realizează, de regulă, pe latura scurtă a aliniamentului.

Subzona Lu+DS – Locuințe individuale, dotări și servicii

Accesurile se vor realiza astfel:

- pentru parcelele 1-2 accesul se va realiza din DE252 propus spre extindere la un drum cu profil de 16,00m

- pentru parcelele 15-17, 33-35, 39-41, 53-55 accesurile se vor realiza din drumurile nou propuse cu profil de 20,00m, drumuri care sunt conectate cu strada Lebedei cu profil de 12,00m și cu DE 258 propus a fi extins la un drum cu profil de 16,00m.

În cazul locuințelor cu două apartamente se admite un acces auto suplimentar. În acest caz al doilea acces auto va avea maxim 5,0m.

Se recomandă cuplarea accesurilor auto fie a celor de pe aceeași parcelă, fie cu accesurile auto ale parcelelor învecinate.

În cazul parcelelor de colț, accesul se realizează, de regulă, pe latura scurtă a aliniamentului.

Subzona DS – Dotări sociale și servicii

Accesul la parcelă nr. 36, pentru zona de dotări sociale și servicii se va face pe laturile scurte, respectiv Est și Vest, din străzile cu profil de 20,00m nou propuse. Accesul la străzile nou propuse cu profil de 20,00m, se poate realiza din strada Lebedei, cu profil de 12,00m și din DE 258 propus a fi lărgit la un profil de 16,00m.

Se vor asigura două accesuri carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Accesul auto principal va avea minim 3,5 m – un sens și maxim 6 m - dublu sens. Al doilea acces auto va avea maxim 5,0m.

Pentru construcțiile financiar-bancare se vor asigura accesuri carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accesuri carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

Subzona VA – Spații verzi

Accesul la zona de spații verzi se va face de pe străzile nou proiectate, cu profil de 20,00m.

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

Art. 17 Accesuri pietonale

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

În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public

pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesurile pietonale se vor face din aceleași direcții ca și cele auto și vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Parcelele de locuințe vor avea un singur acces pietonal, cu excepția locuințelor cu 2 apartamente unde este permis un al doilea acces pietonal.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICĂ – EDILITARĂ

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă

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

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

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

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

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

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Spațiul destinat colectării deșeurilor se va amenaja în interiorul parcelei, cu posibilitate de acces din spațiul public.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

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

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

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

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

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 21 Parcelarea

Se admit alipiri de parcele cu funcțiuni identice, ulterior aprobării și avizării PUZ-ului. Sunt admise dezmembrări cu respectarea RGU și a legislației în vigoare.

Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiții:

- calitatea terenurilor să permită realizarea obiectivelor;
- lungimea frontului la stradă mai mică sau egală cu adâncimea;
- parcelele rezultate să aibă configurații regulate;
- respectarea dimensiunilor minime ale unei parcele în cazul locuințelor izolate – respectiv 600 mp și front stradal de minim 16,00m;
- respectarea dimensiunilor minime ale unei parcele în cazul locuințelor cuplate – respectiv 300 mp și front stradal de minim 12,00m;
- respectarea dimensiunilor minime ale unei parcele în cazul dotărilor sociale și serviciilor – respectiv 1000 mp și front stradal de minim 18,00 m;

- fiecare parcela să aibă acces la drumuri publice.

Proprietarii terenurilor supuse parcelării vor ceda fără despăgubire suprafețe de teren necesare deschiderii de drumuri, piețe publice, alei și fundături.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

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

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

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

Etajul retras reprezintă nivelul ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii 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).

În cazul etajului retras:

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

Subzona Lu – Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative

Regim de înălțime max: D/S+P+1E+M/Er

Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supratereane; demisolul se consideră nivel supraterean, iar subsolul se consideră nivel subteran.

H maxim cornișă sau atic etaj Enertras = 7,50m (+112,13 MN75);

H maxim coamă pentru M sau atic Eretras= 12,00m (+116,63 MN75);

Subzona Lu+DS – Locuințe individuale, dotări și servicii

Regim de înălțime max: D/S+P+1E+M/Er

Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supraterane; demisolul se consider nivel suprateran, iar subsolul se consideră nivel subteran.

H maxim cornișă sau atic etaj Eneretras = 7,50m (+112,13 MN75);

H maxim coamă pentru M sau atic Eretras= 12,00m (+116,63 MN75);

Subzona DS – Dotări sociale și servicii

Regim de înălțime max: D/S+P+1E+M/Er

H maxim cornișă/atic Eneretras= 9,00m (+113,63 MN75);

H maxim coamă pentru M/atic Eretras = 12,00m (+116,63 MN75);

Subzona VA – Spații verzi

Regim de înălțime max: D/S+P+1E

H maxim cornișă = 7,00m (+111,63 MN75);

H maxim coamă pentru M sau atic Er= 11,00m (+115,63 MN75);

Amenajările parcelei, garajele, piscinele și anexele gospodărești pot fi doar parter, având înălțimea maximă la cornișă 3,00m.

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

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

Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.

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

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

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

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45°. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul sau metalul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură cu elemente de signalistică, reclame, firme.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita de proprietate sau în afara domeniului public.

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este:

Subzona Lu – Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative

P.O.T. = max. 35 %

C.U.T. = max. 1,05

Subzona Lu+DS – Locuințe individuale, dotări și servicii

P.O.T. = max. 35 %

C.U.T. = max. 1,05

Subzona DS – Dotări sociale și servicii

P.O.T. = max. 50 % C.U.T. = max. 1,80

Subzona VA – Spații verzi

P.O.T. = max. 10 % C.U.T. = max. 0,3

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

Art. 25 Parcaje

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

Pentru locuințe se vor asigura 2 locuri de parcare/unitate locativă în interiorul parcelei (pe domeniul privat). Locuințele cu două unități locative, vor trebui să fie prevăzute cu câte două locuri de parcare/unitate locativă pe domeniul privat.

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

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

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

Necesarul de parcaje se va stabili conform anexei 5 a regulamentului local de urbanism Dumbravița, astfel:

Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii:

- 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);
- parcare pentru biciclete: 1 loc la 80 mp AU;

Comerț en detail (cu o suprafață utilă totală de până la 200 mp):

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare;

Servicii cu acces public:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public;

Servicii profesionale:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public;

Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp AU;

Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 20 locuri la masă;

Funcțiuni de cultură

Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale:

- 1 loc de parcare la 50 mp AU destinată activității de bază;
- Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc:
- 1 loc de parcare la 10 locuri în sală;
- parcare pentru biciclete 1 loc la 15 locuri în sală;

Învățământ preuniversitar:

- 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 - 20 mp AU, funcție de specificul instituției

Funcțiuni de turism

Hotel:

- * nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere;
- nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere;

- *, *, * nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;

Hotel de apartamente:

- * nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere;
- *, * nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere;
- nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;

Motel:

- *, *, * nr. locuri de parcare = 100% x nr. camere;

Hostel, youth hostel:

- *, *, * nr. locuri de parcare = 10% x nr. camere;

Vile turistice, pensiuni turistice:

- *, *, * nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;
- *, * nr. locuri de parcare = 20% x nr. camere;

Funcțiuni de sănătate și asistență socială

Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 mp AU;

Policlinici:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 35 mp AU;

Asistență socială:

- 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 200 mp AU;

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

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

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

Art. 26 Spații verzi

Se vor menține spațiile verzi de aliniament acolo unde acestea există.

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

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații cu plantații înalte și medii.

Este obligatorie plantarea de arbori/copaci mari la stradă și în interiorul parcelei astfel: minimum 1 copac/100 mp în interiorul parcelei și minimum 1 copac/5 ml în aliniamentul stradal;

Spațiul verde va fi de minimum 30% din suprafața fiecărei parcele de locuințe.

În cazul parcelei cu destinația dotări sociale și servicii, spațiu verde va ocupa minimum 15% pentru funcțiunea de servicii, iar în cazul funcțiunilor culturale, aceasta va ocupa cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei.

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

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

Spațiul verde aferent Zonei 1 – Locuințe, dotări și servicii se va asigura în procent de 5,00 % din suprafața zonei.

Art. 27 Împrejmuiri

Subzona Lu – Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative

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

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

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

Aspectul împrejmuirilor se va armoniza cu aspectul exterior al construcțiilor.

Se interzice realizarea împrejmuirilor din elemente de beton, prefabricate.

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

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

Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.

Subzona Lu+DS – Locuințe individuale, dotări și servicii

Sunt interzise împrejmuirile către stradă, spațiul privat dintre limita de proprietate dinspre stradă și clădire participând astfel, cel puțin vizual, la creerea spațiului public. Se vor admite împrejmuiri în mod excepțional, doar acolo unde funcțiunea impune din motive de siguranță realizarea împrejmuirii, cu respectarea condițiilor de estetică urbană.

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

Aspectul împrejmuirilor se va armoniza cu aspectul exterior al construcțiilor.

Se interzice realizarea împrejmuirilor din elemente de beton, prefabricate.

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

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

Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.

Subzona DS – Dotări sociale și servicii

Sunt interzise împrejmuirile, spațiul privat dintre limita de proprietate dinspre stradă/spațiul verde și clădire participând astfel, cel puțin vizual, la creerea spațiului public. Se vor admite împrejmuiri în mod excepțional, doar acolo unde funcțiunea impune din motive de siguranță realizarea împrejmuirii, cu respectarea condițiilor de estetică urbană: împrejmuirea trebuie să fie semi-transparentă (transparentă 80%), cu înălțimea maximă de 1,20 m de la nivelul trotuarului.

Se interzice realizarea împrejmuirilor din elemente de beton, prefabricate.

Subzona VA – Spații verzi

Este interzisă împrejmuirea parcelei.

IV.2 ZONA 2 - I.S. – INSTITUȚII ȘI SERVICII

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Zona se caracterizează printr-o flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, poziționată cu precădere în zona centrului generat prin soluția propusă.

Zona permite autorizarea clădirilor cu funcțiunea de instituții și servicii.

Delimitare

Zona de instituții și servicii cuprinde parcela nr.38.

Art. 1 Zone și subzone funcționale

– I.S. - Zonă instituții și servicii

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- este cea de instituții și servicii, zona fiind compusă din clădiri cu caracter urban, cu regim de înălțime maxim de D/S+P+1E+M/Er.

Art. 3 Funcțiuni complementare

- dotări complementare funcțiunii principale;
- spații verzi amenajate;
- accesuri carosabile, pietonale, parcaje, garaje;
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise

- Clădiri administrative, instituții, sedii societăți comerciale, sedii birouri, sedii bancare;
- Comerț alimentar și nealimentar, spații de prezentare și expunere;
- Alimentație publică; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- Servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- Expoziții, muzee, case de cultură, centre și complexe culturale;
- Biblioteci, cluburi, săli de reuniune;
- Cinematografe, teatre, săli polivalente;
- Unități de educație: liceu, școală, grădiniță, creșă;
- Cazare turistică;
- Cercetare științifică;
- Lăcașe de cult;
- Spitale, dispensare, farmacii, creșe, leagăn de copii;
- Parcaje la sol, garaje subterane;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate, scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
- Construcții pentru echiparea tehnico-edilitare;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă cu acces public.

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

- Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale;
- Clădiri de cazare – (semi) hoteliere, de apartamente, cămine, internate – ale instituțiilor de învățământ/cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora;
- Conversii funcționale cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- Dotări sportive și de agrement;
- Panouri publicitare în spațiile verzi sau pe clădiri.

Art. 6 Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

Art. 7 Interdicții definitive de construire

- activități industriale sau de alt tip care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antreprize;
- spații de întreținere auto;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozitare en-gros;
- depozități materiale refolosibile;
- depozite de deșuri;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice.

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

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

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

Se va asigura înșorirea tuturor construcțiilor de pe teren.

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

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

Cabinetele medicale, saloanele și rezervele se vor orienta spre sud, sud-est, sud-vest.

Dormitoare și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte zona drumului. Zona drumului este formată din: carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament, parcarje, piste de biciclete și trotuare, având o lățime de 16,0m sau de 20,00m.

Construcțiile se vor amplasa de-a lungul accesurilor auto cu o retragere de minim 10,00 m față de aliniament.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 1827,10 m sud față de axa pistei 11 - 29 a Aeroportului Internațional Timișoara Traian Vuia și la 2611,60 m vest de pragul 11 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 104,63 m.

Amplasamentul obiectivelor este definit de următoarele coordonate geografice: 45°48'27,42" latitudine N; 21°16'37,67" longitudine E.

Se va respecta înălțimea maximă a construcțiilor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 116,63 m (104,63 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Se interzice utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

Iluminatul exterior din cadrul lotului nu va prezenta fascicule de lumina orientate în sus. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.

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

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

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

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de fix 10,00 m față de limita sudică (DE258) și cu minim 10,00 m față de limita vestică și estică.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei:

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

– minim $H_{cornisa}/2$, dar nu mai puțin de 3,0m față de limita laterală

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

– Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt.

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

- ❖ Amenajările parcelei, garajele, piscinele și anexele gospodărești, se pot amplasa în afara zonei de implantare, cu respectarea Codului Civil.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Art. 16 Accesuri carosabile

Pentru toate categoriile de construcții este obligatorie asigurarea accesului dintr-un drum public.

Accesul la parcelă nr 38, pentru zona de instituții și servicii se va face pe laturile scurte, respectiv Est și Vest, din străzile cu profil de 20,00m nou propuse.

Se vor asigura două accesuri carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Accesul auto principal va avea minim 3,5 m – un sens și maxim 6 m - dublu sens. Al doilea acces auto va avea maxim 5,0m.

Pentru construcțiile administrative se vor asigura accesuri carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu.

Pentru construcțiile financiar-bancare se vor asigura accesuri carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

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

Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accesuri carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

Art. 17 Accesuri pietonale

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

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

Accesurile pietonale se vor face din aceleași direcții ca și cele auto și vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICĂ – EDILITARĂ

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă

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

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

Firidele de branșament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

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

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

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Spațiul destinat colectării deșeurilor se va amenaja în interiorul parcelei, cu posibilitate de acces din spațiul public.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

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

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

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

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

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 21 Parcelarea

Sunt admise comasări pentru parcele având funcțiuni identice cu respectarea prezentului RLU.

Sunt admise dezmembrări cu respectarea RGU și a legislației în vigoare.

Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiții:

- calitatea terenurilor să permită realizarea obiectivelor;
- parcelele rezultate să aibă configurații regulate;
- respectarea dimensiunilor minime ale unei parcele – respectiv 1000 mp și front stradal minim 18,0 m;
- fiecare parca să aibă legatură cu străzi sau piețe publice.

Proprietarii terenurilor supuse parcelării vor ceda fără despăgubire suprafețe de teren necesare deschiderii de drumuri, piețe publice, alei și fundături.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

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

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

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

Etajul retras reprezintă nivelul ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate

fațadele clădirii 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).

În cazul etajului retras:

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

Regimul de înălțime maxim admis este:

D/S+P+1E+M/Er

H maxim cornișă/atic Ene retras= 9,00m (+113,63 MN75)

H maxim coamă pentru M/atic Ene retras = 12,00m (+116,63 MN75)

Amenajările parcelei, garajele, piscinele și anexele gospodărești pot fi doar parter, având înălțimea maximă la cornișă 3,00m.

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție cu fondul construit existent pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

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

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

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

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45°. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul sau metalul. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură cu elemente de signalistică, reclame, firme.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita de proprietate sau în afara domeniului public.

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru parcelele de locuințe instituții și servicii este de 50% și coeficientul de utilizare a terenului de 1,80.

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

Art. 25 Parcaje

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

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

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

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Necesarul de parcaje se va stabili conform anexei 5 a regulamentului local de urbanism Dumbravița, astfel:

Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii:

- 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);
- parcare pentru biciclete: 1 loc la 80 mp AU;

Comerț en detail (cu o suprafață utilă totală de până la 200 mp):

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare;

Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 20 locuri la masă;

Servicii cu acces public:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public;

Servicii profesionale:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public;

Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp AU;

Funcțiuni de cultură

Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale:

- 1 loc de parcare la 50 mp AU destinată activității de bază;

Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc:

- 1 loc de parcare la 10 locuri în sală;
- parcare pentru biciclete 1 loc la 15 locuri în sală;

Învățământ preuniversitar:

- 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 - 20 mp AU, funcție de specificul instituției

Funcțiuni de turism

Hotel:

- * nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere;
- nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere;
- *, * nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;

Hotel de apartamente:

- * nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere;
- , * nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere;
- nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;

Motel:

- *, *, * nr. locuri de parcare = 100% x nr. camere;
Hostel, youth hostel:
- *, *, * nr. locuri de parcare = 10% x nr. camere;
Vile turistice, pensiuni turistice:
- *, *, * nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;
- *, * nr. locuri de parcare = 20% x nr. camere;
Centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrii creative etc:
- 1 loc de parcare la 80 mp SU;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 80 mp AU;
- Funcțiuni de cult
- 1 loc de parcare la 35 mp AU;
- Funcțiuni de sănătate și asistență socială**
Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici:
- 1 loc de parcare la 80 mp AU;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 mp AU;
- Policlinici:
- 1 loc de parcare la 35 mp AU;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 35 mp AU;
- Asistență socială:
- 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 200 mp AU;

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

Art. 26 Spații verzi

Se vor menține spațiile verzi de aliniament acolo unde acestea există.

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

Este obligatorie plantarea de arbori/copaci mari la stradă și în interiorul parcelei astfel: minimum 1 copac/100 mp în interiorul parcelei și minimum 1 copac/5 ml în aliniamentul stradal.

Se va asigura spațiu verde în procent de minim 15% pentru funcțiunea de servicii, iar în cazul funcțiunilor culturale, acesta va ocupa cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei.

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

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

Art. 27 Împrejmuiri

Sunt interzise împrejmuirile, spațiul privat dintre limita de proprietate dinspre stradă/spațiu verde și clădire participând astfel, cel puțin vizual, la creerea spațiului public. Se vor admite împrejmuiri în mod excepțional, doar acolo unde funcțiunea impune din motive de siguranță realizarea împrejmuirii, cu respectarea condițiilor de estetică urbană: împrejmuirea trebuie să fie semi-transparentă (transparență 80%), cu înălțimea maximă de 1,20 m de la nivelul trotuarului.

Se interzice realizarea împrejmuirilor din elemente de beton, prefabricate.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/25.10.2024, publicat pe site-ul Primăriei Dumbrăvița, în august 2023, prevede ca terenul studiat să aibă destinația: **Lu – zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime (locuințe unifamiliale și dotări aferente), V-zonă spații plantate, agrement și sport, IS – zone pentru instituții publice, servicii și dotări de interes public.** De asemenea, terenul este inclus parțial în Zona Mixtă.

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

VA 5C_2 Magnoliilor, VA 5C_3 Magnoliilor: Suprafețe verzi și cursuri de apă care constituie în coridoare interconectate, cu rol multiplu de asigurare a serviciilor ecosistemice în relație cu principalele elemente naturale relevante la nivel metropolitan. Se va păstra o zonă neconstruibilă de 15m pe fiecare mal al cursului de apă.

M5C_4 Magnoliilor: Se va păstra spațiul verde de aliniament aferent căii de comunicație și se va interzice parcare autoturismelor în această zonă. Se va păstra echilibrul dintre locuire și funcțiunile complementare (ideal un raport de 1:1, în care atât locuirea cât și funcțiunile complementare nu trebuie să scadă la nivel de UTR sub procentul de 40% din suprafața construită desfășurată a tuturor imobilelor)

LFC 5D_1 Berzei, LFC 5D_2 Berzei: Zone destinate locuințelor unifamiliale cu regim redus de înălțime (izolate, cuplate) și dotări aferente. Zona este insuficient deservită de spații verzi. Se va urmări diversificarea funcțiunilor prin servicii complementare locuirii. Spațiul public va fi amenajat pentru a prioritiza mobilitatea durabilă, cu suprafețe ample dedicate pietonilor și bicicliștilor.

Categoria funcțională propusă: pe terenul inițiatorilor: locuire, servicii publice și spații verzi, având următoarea zonificare funcțională: zonă rezidențială cu maxim două unități locative, funcțiuni complementare, culoare ecologice și coridoare cu funcțiuni mixte.

VI. CONCLUZII

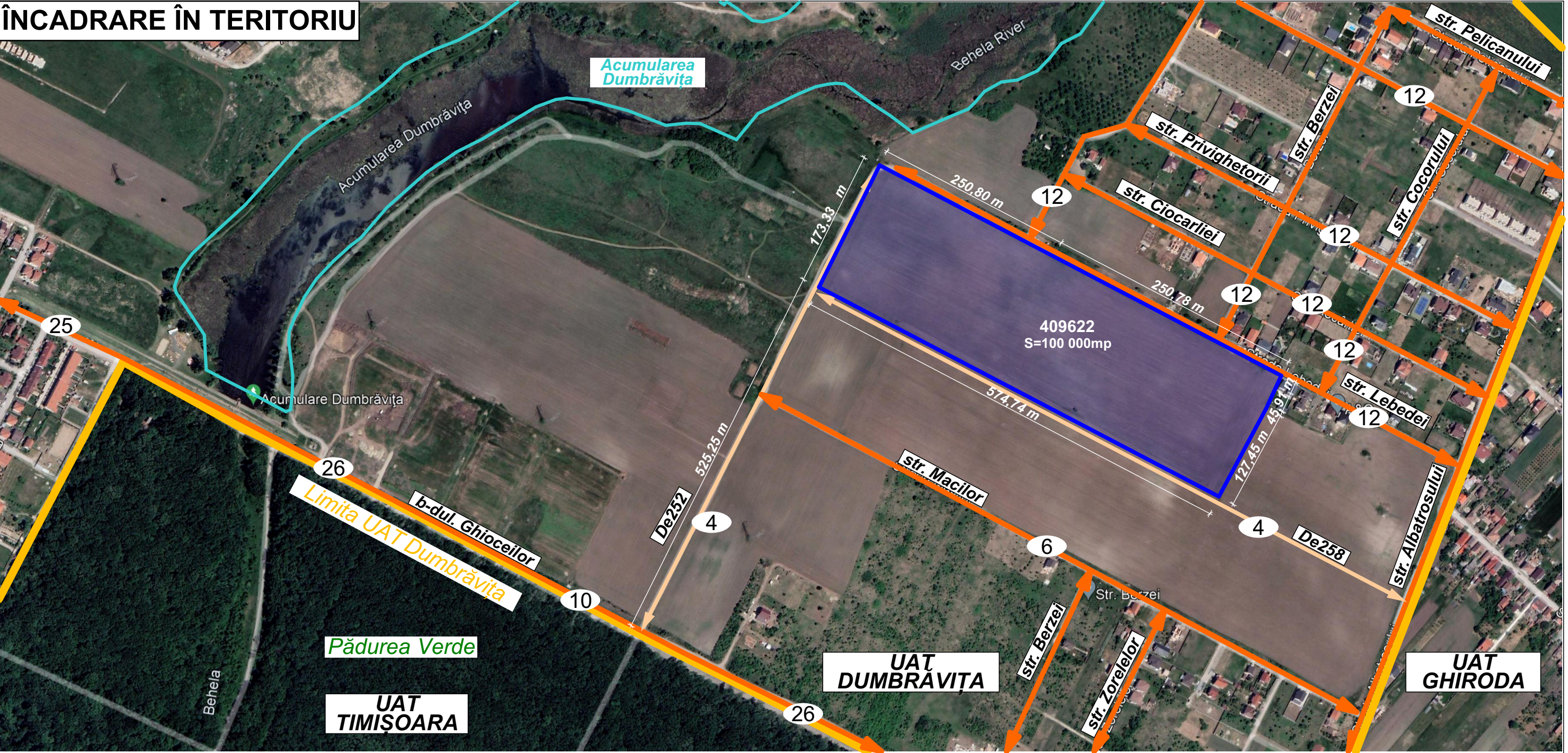
Prezentul regulament, parte integrantă a " PUZ - DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE " – parcela cu Nr. Cad. 409622, 409622 intravilan - Com. Dumbrăvița, jud. Timiș, intră în vigoare odată cu aprobarea sa potrivit legii.

Întocmit,
arh. Mihaela Boldor

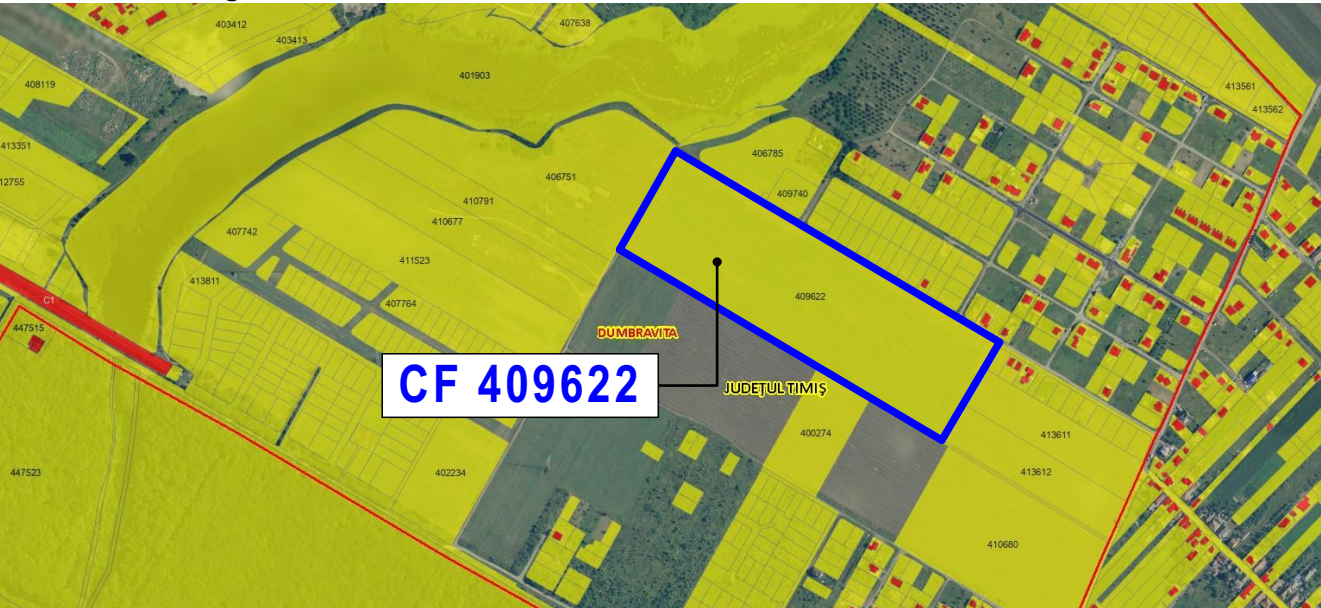


Șef proiect,
arh. Daniel Stamorean

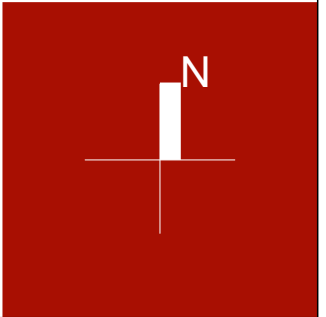
ÎNCADRARE ÎN TERITORIU



Extras Google Earth

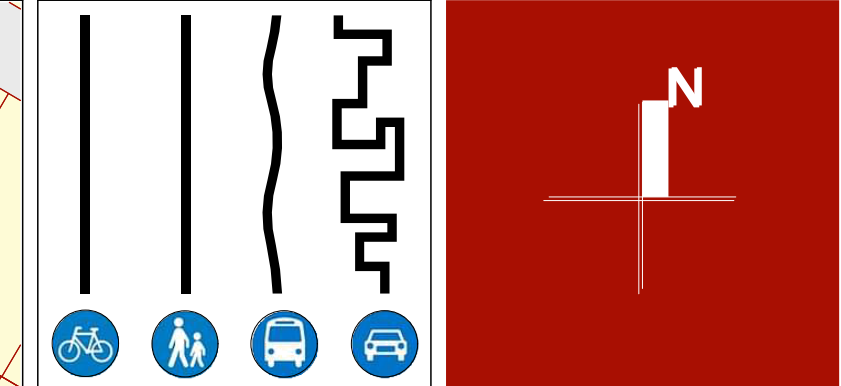
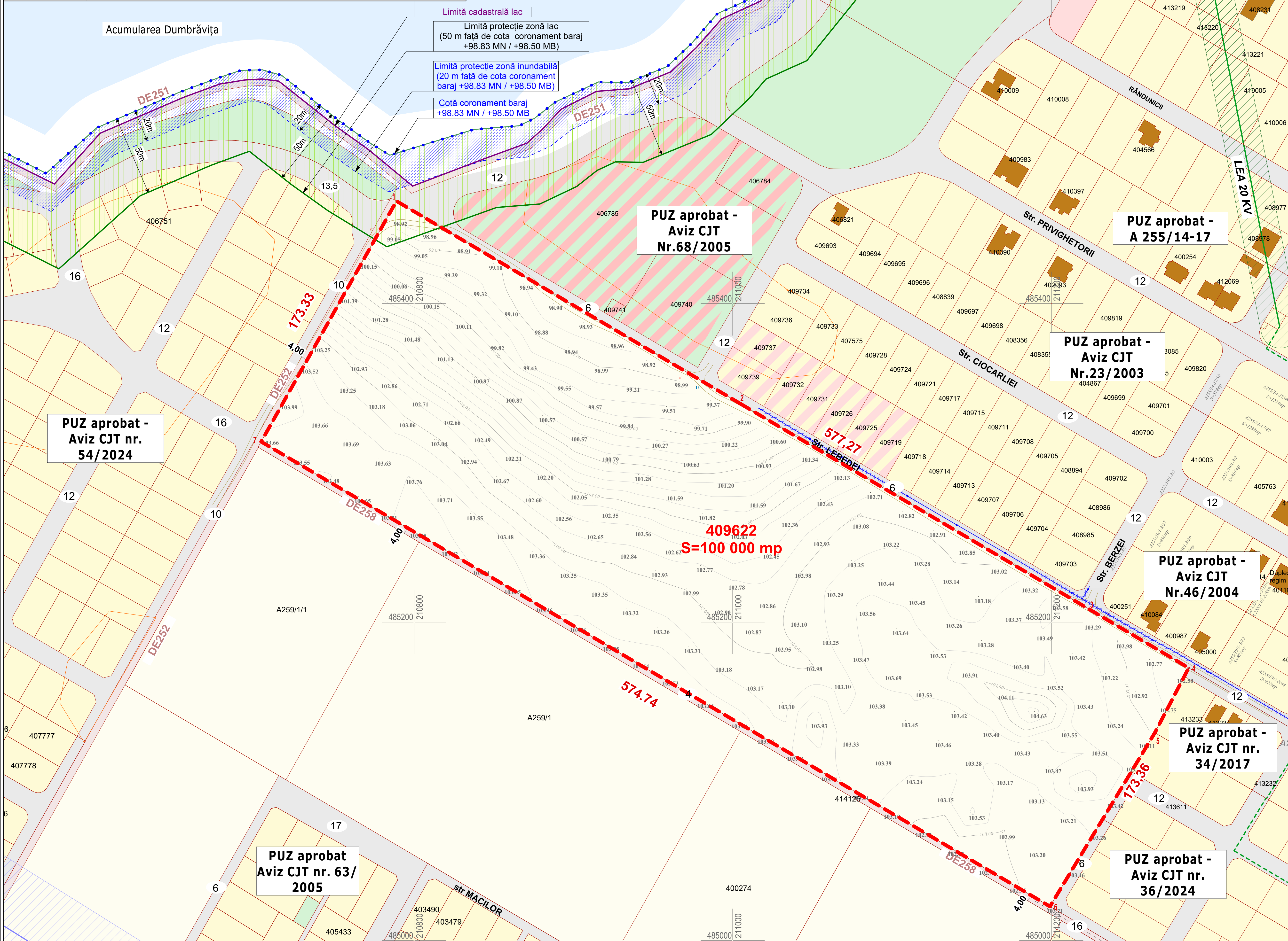


Extras Imobile eTerra



ACEST PROIECT SI INFORMATIILE CUPRINSE IN EL NU POT FI COPIATE, REPRODUSE SAU UTILIZATE, PARTIAL SAU IN INTREGIME DECAT CU ACORDUL SCRIS AL S.C. SIGN A S.R.L. SI NU VOR FI FOLOSITE IN ALT SCOP DECAT CEL PENTRU CARE AU FOST ELABORATE			
S.C. SIGN A S.R.L.		BENEFICIAR: SOCIETATEA ATO IMOBILIARE PROJECTS SRL SOCIETATEA TUR RESIDENCE SRL	
arh. DANIEL STĂMOREAN		LOC. CONSTR.: jud. Timiș, com. Dumbrăvița, CF 409622	
arh. MIHAELA BOLDOR		PROIECT Elaborare PUZ-Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare	
arh. MIHAELA BOLDOR		OBIECT PLAN URBANISTIC ZONAL	
arh. MIHAELA BOLDOR		PLAȘA: ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	
DATA MARTIE 2025		FAZA AVIZE	
		PR. NR. SGN 375/2023	
		PL. NR. U.1	

SITUAȚIE EXISTENTĂ - SCARA 1:1000

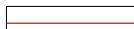
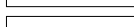
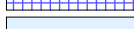


PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PARCELA CF 409622 - DUMBRĂVIȚA

LEGENDA
SITUAȚIE EXISTENTĂ

- | | |
|---|---|
|  | Limită parcelă supusă reglementării; |
|  | Limită cadastrală parcelă; |
|  | Sit arheologic; |
|  | Curbă de nivel; |
|  | Linie Electrică 20 kV - (culoar LEA 12m+12m) |
|  | Zonă protecție LEA 20kV; |
|  | Linie Electrică 20 kV subterană |
|  | Linie Electrică de joasă tensiune 0,4 kV (iluminat stradal); |
|  | Zonă protecție LEA 0,4kV; |
|  | Lac; |
|  | Cotă coronament baraj +98,83 Marea Neagră/
+98,50 Marea Baltică; |
|  | Protecție zonă inundabilă cu interdicție de construire - 20m; |
|  | Protecție zonă lac cu interdicție de construire - 50m; |
|  | Drum de pământ; |
|  | Construcție existentă; |
|  | Zonă locuințe individuale existentă; |
|  | Zonă spații verzi existentă; |
|  | Stradă existentă; |
|  | Drum de exploatare; |
|  | Teren arabil aflat în proprietate privată; |

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	
Rețea strădală nemodernizată, fără sistem de colectare al apelor pluviale	Realizarea profililor strădale corespunzătoare (cu carosabil, trotuare, piste de biciclete), după realizarea rețelilor edilitare subterane
Fond construit și utilizarea terenurilor	
Terenul este neconstruit.	Edificarea construcțiilor și echiparea cu utilități racordate la rețeaua publică a comunei Dumbrăvița
Spații plantate, agrement, sport	
Spații verzi publice, de agrement și sport insuficiente	Amenajarea unui centru de cartier cu spații verzi publice ample. Realizarea de spații verzi de aliniament
Probleme de mediu	
Indice scăzut de spațiu verde/localiter	Propuneri de spații verzi noi.
Protejarea zonelor	
Lipsa zonelor de protecție sanitară în jurul Lacului Acumularii Dumbrăvița	Instaurarea unei zone de protecție de 50 m față de lac conform PUG

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT- CF 409622

ZONIFICARE Funcțională	Existent	%
Teren agricol	100 000,0 mp	100
Suprafața TOTALĂ	100 000,0 mp	100

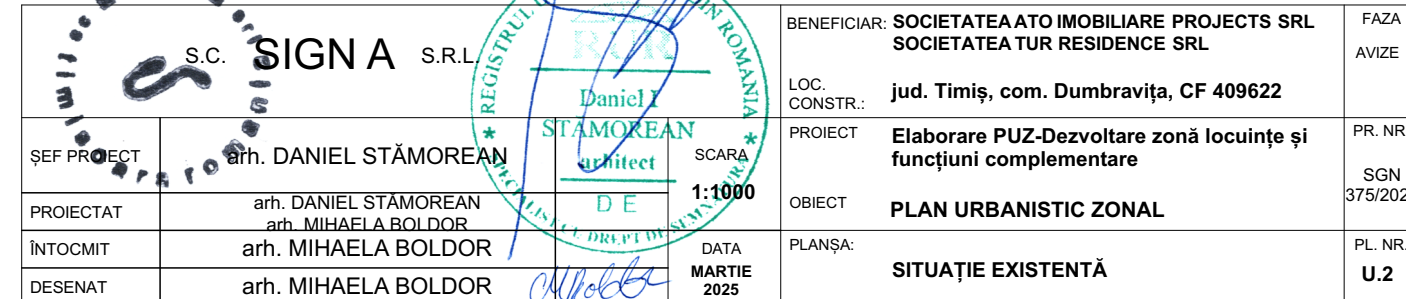
Situatie conform C.F. nr. 409622 Dumbravita

Nr. C.F.	Nr. Cadastral	Descriere	S. act (mp)	S. mas (mp)	Proprietar	Inscrierile privitoare la sarcini
					SOCIETATEA ATO IMOBILIARE PROJECTS SRL, Inabatur, drept de Proprietate apart la capitalul social, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2	
409622	409622	Arabil	100000	100000	SOCIETATEA TUR RESIDENCE SRL, Inabatur, drept de Proprietate apart la capitalul social, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2	Nu sunt

No. Pnt.	X [m]	Y [m]
1	485464.396	210788.956
2	485337.038	211005.013
3	485209.692	211221.048
4	485171.257	211286.249
5	485130.553	211265.012
6	485021.438	211199.147
7	485313.295	210704.029

Sistem planimetric Stereografic 1970
Sistem altimetric Marea Neagra 1975
409622

ACEST PROIECT SI INFORMATIILE CUPRINSE IN EL NU POT FI COPIATE, REPRODUSE SAU UTILIZATE, PARTIAL SAU IN INTREGIME DECAT CU ACORDUL SCRIS AL S.C. SIGN A S.R.L. SI NU VOR FI FOLOSITE IN ALT SCOP DECAT CEL PENTRU CARE AU FOST ELABORATE



STUDIU CVARTAL - SCARA 1:2500



PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PARCELA CF 409622 - DUMBRĂVIȚA

LEGENDA

SITUATIE EXISTENTĂ

- | | |
|---|--|
|  | Limita U.A.T. com. Dumbrăvița; |
|  | Limită parcelă supusă reglementării; |
|  | Limită cadastrală parcele existente; |
|  | Sit arheologic; |
|  | Linie Electrică 400 kV - (culoar LEA 37.5m+37.5m) |
|  | Zonă protecție LEA 400kV; |
|  | Linie Electrică 20 kV - (culoar LEA 12m+12m) |
|  | Linie Electrică 20 kV subterană |
|  | Zonă protecție LEA 20kV; |
|  | Linie Electrică de joasă tensiune 0,4 kV (iluminat stradă); |
|  | Zonă protecție LEA 0,4kV; |
|  | Magistrală Transgaz; |
|  | Zonă protecție magistrală transgaz; |
|  | Pădurea Verde; |
|  | Lac, Hcn; |
|  | Cota coronament baraj +98,83 Marea Neagră/ +98,50 Marea Baltică; |
|  | Protecție zonă inundaibilă cu interdicție de construire - 20m; |
|  | Protecție zonă lac conform PUG - 50m; |

- | | |
|---|--|
|  | Construcție existentă; |
|  | Zonă locuințe individuale existentă; |
|  | Zona dotări și servicii existentă; |
|  | Zonă locuințe individuale, dotări, servicii existentă; |
|  | Zonă agrement, sport și servicii; |
|  | Zonă spații verzi existentă; |
|  | Stradă existentă; |
|  | Drum de exploatare; |

PROPUNERE REGLEMENTARE

- | | |
|---|---|
|  | Lu-Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă |
|  | Lu+DS - Locuințe individuale, dotări și servicii cu maxime locale pe parcelă; |
|  | DS - Dotări sociale și servicii publice; |
|  | IS - Instituții și servicii; |
|  | VA - Spații verzi ce vor fi intabulare în CF "spații verzi" |
|  | Spații verzi în incintă; |
|  | C - Căi de comunicație rutieră; |
|  | Zonă implantare construcție; |
|  | Limită cadastrală parcele propuse; |
|  | Zonă locuințe individuale - propunere în perspectivă; |
|  | Zonă dotări și servicii - propunere în perspectivă; |
|  | Zonă spații verzi - propunere în perspectivă; |
|  | Căi de comunicație rutieră - propunere în perspectivă; |
|  | Limită cadastră - propunere în perspectivă; |

INDICI URBANISTICI

	Zona 1 SUBZONELE LA LOCUINTE INDIVIDUALE LE DVS LOCUINTE INDIVIDUALE, DOTARI SI SERVICII	Zona 1, Subzona DS - DOTARI, SERVICII PUBLICI AGREMENT, SPORT	Zona 2, IS - INSTITUTI SI SERVICII
P.O.T. maxim	35%	50%	50%
C.U.T. maxim	1,05	1,80	1,80
R.H. maxim	DS+P+IE+M+E/r	DS+P+IE+M+E/r	DS+P+IE+M+E/r
H. maxim corăști	7,5 m	9,0 m	9,0 m
H. maxim coamă	12,0 m	13,0 m	13,0 m
Retragere față de aliniament	min 6,0 m	min 10,0 m	min 10,0 m
Retragere față de linia posteroară	min 6,0 m min 10,0		
Retragere față de laterale	Hcorăști/2, dar min 3,00m;	Hcorăști/2, min 3,00m față de parolă 3/2;	Hcorăști/2, dar min 3,00 m;

BILANȚ TERITORIAL - CF 409622

ZONIFICARE Funcțională	Existent	%	Propus	%
Suprafața Totală	100 000,0 mp	100	100 000,0 mp	100
Teren agricol	100 000,0 mp	100	0,0 mp	-

ZONA 1 - Locuire, dotări și servicii	-	-	95 000,0 mp	100
Lu-Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative	-	-	52 705,0 mp	55,48
Lu+DS- Locuințe individuale, dotări și servicii publice	-	-	10 682,0 mp	11,24
DS- Dotări sociale și servicii publice	-	-	3 132,0 mp	3,30
VA - Spații verzi	-	-	4 755,0 mp	5,00
C - Căi de comunicație rutieră	-	-	23 726,0 mp	24,98

ZONA 2 -IS-Instituții și servicii	-	-	5 000,0 mp	100
Instituții și servicii	-	-	2 500,0 mp	max. 50
Spații verzi în incintă	-	-	750,0 mp	min. 15
Circulații în incintă	-	-	1 750,0 mp	35

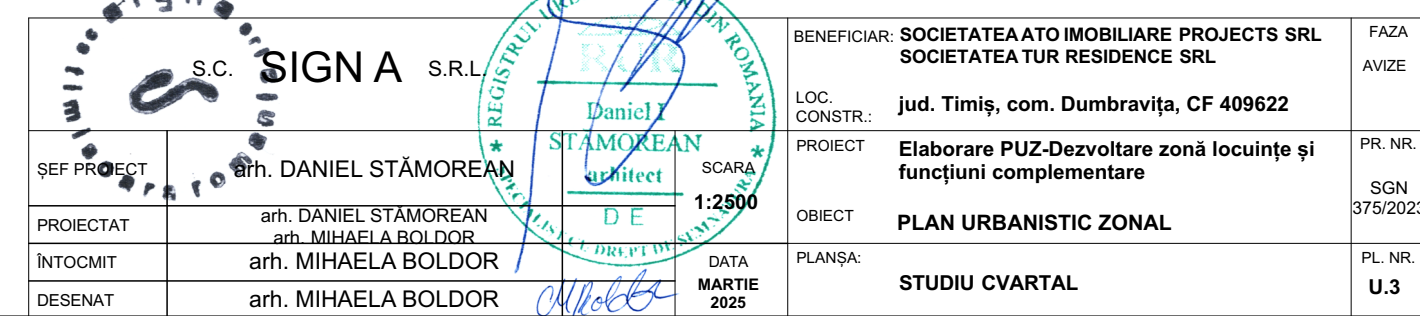
Situatie conform C.F. nr. 409622 Dumbravita

Nr. C.F.	Nr. Cadastral	Descriere	S. act (mp)	S. mas. (mp)	Proprietar	Inscrierile privitoare la sarcini
409622	409622	Arabil	100000	100000	SOCIETATEA ATO IMOBILIARE PROJECTS SRL , Inaltator, direct de Proprietate aporți la capitalul social, dobândit prin Lege, cota actuală 1/2	Nu sunt
					SOCIETATEA TUR RESIDENCE SRL , Inaltator, direct de Proprietate aporți la capitalul social, dobândit prin Lege, cota actuală 1/2	

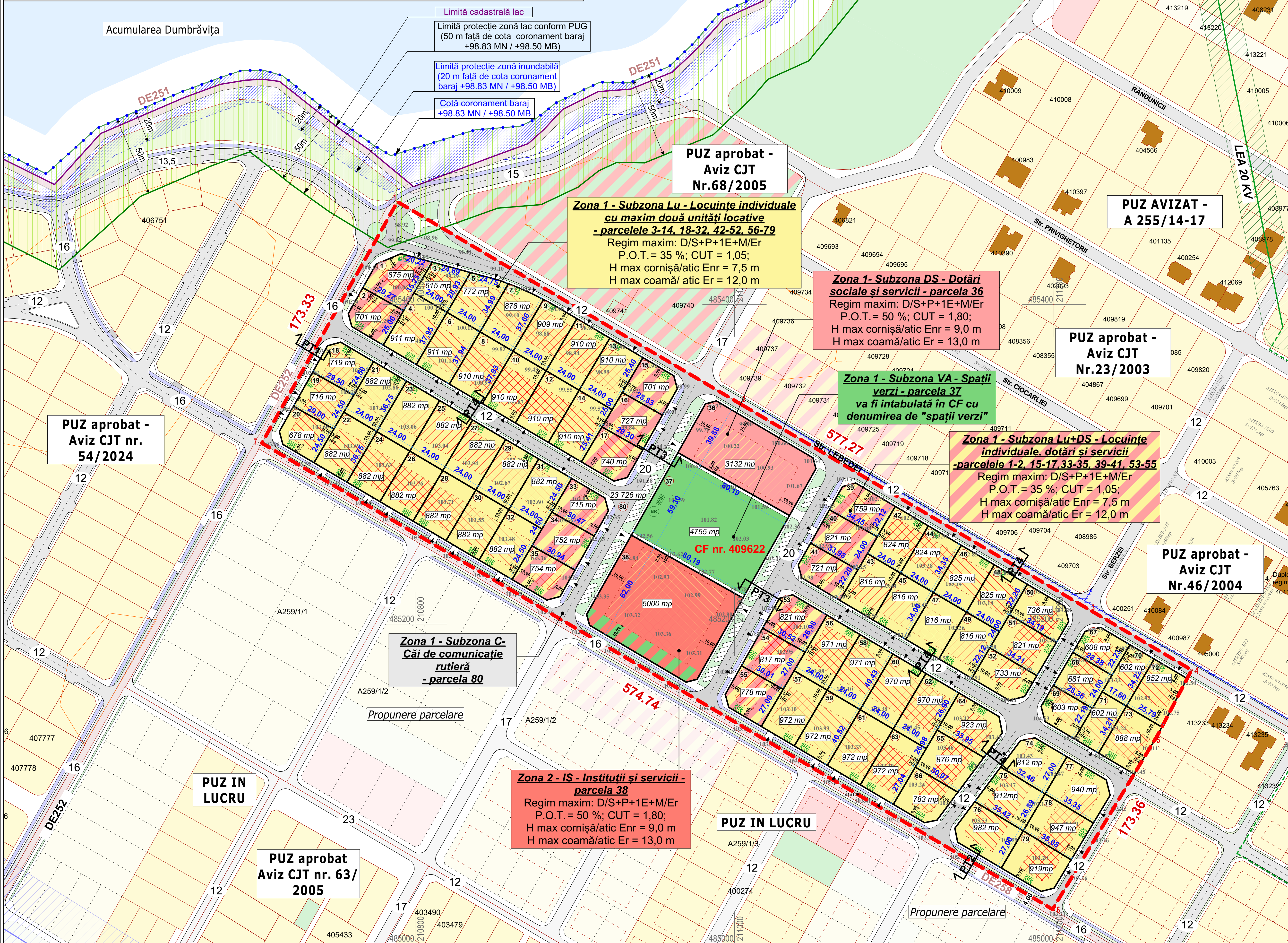
No. Pnt.	X [m]	Y [m]
1	485464.396	210788.956
2	485337.038	211005.013
3	485209.692	211221.048
4	485171.257	211286.249
5	485130.553	211265.012
6	485021.438	211199.147
7	485313.295	210704.029

Sistem planimetric Stereografic 1970
Sistem altimetric Marea Neagra 1975
409622

ACEST PROIECT SI INFORMATIILE CUPRINSE IN EL NU POT FI COPIATE, REPRODUSE SAU UTILIZATE, PARTIAL SAU IN INTREGIME DECAT CU ACORDUL SCRIS AL S.C. SIGNA S.R.L. SINU NU POT FI FOLOSITE IN ALT SCOP DECAT CEL PENTRU CARE AU FOST ELABORATE



REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SCARA 1:1000



PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PARCELA CF 409622 - DUMBRĂVIȚA

LEGENDA

SITUATIE EXISTENTĂ

- | | |
|---|---|
|  | Limită parcelă supusă reglementării; |
|  | Limită cadastrală parcele existente; |
|  | Stil arheologic; |
|  | Linie Electrică 400 kV - (culoar LEA 37,5m*37,5m) |
|  | Zonă protecție LEA 400kV- 37,5 m +37,5 m din ax; |
|  | Linie Electrică 20 kV - (culoar LEA 12m*12m) |
|  | Zonă protecție LEA 20kV; |
|  | Zonă protecție LEA 0,4kV; |
|  | Linie Electrică de joasă tensiune 0,4 kV (iluminat stradal); |
|  | Lac; |
|  | |
|  | Cotă coronament baraj +98,83 Marea Neagră/ |
|  | +98,50 Marea Baltică; |
|  | Protecție zonă ininundabilă cu interdicție de construire - 20m; |
|  | |
|  | Protecție zonă conform PUG - 50m; |
|  | |
|  | Construcție existentă; |
|  | |
|  | Zonă locuințe individuale existente; |
|  | |
|  | Zonă de dotări și servicii existente; |
|  | |
|  | Zonă locuințe individuale, dotări, servicii existente; |
|  | |
|  | Zonă agrement, sport și servicii; |
|  | |
|  | Zonă spații verzi existente; |
|  | |
|  | Stradă existentă; |
|  | |
|  | Drum de exploatare; |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
- PROPOUNEREA REGLEMENTARE**
- | | |
|---|--|
|  | Lu-Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă; |
|  | |
|  | Lu+DS - Locuințe individuale, dotări și servicii cu maxim 2 unități locative pe parcelă; |
|  | |
|  | DS - Dotări sociale și servicii publice; |
|  | |
|  | IS - Instituții și servicii; |
|  | |
|  | VA - Spații verzi ce vor fi intabulare în CF "spații verzi"; |
|  | |
|  | Spații verzi în incintă; |
|  | |
|  | C - Căi de comunicație rutieră; |
|  | |
|  | Zonă implantare construcție; |
|  | |
|  | Acces auto; |
| | |

RETELE EDILITARE

- | | |
|---|--|
|  BR | Bazin de retenție ape pluviale propus; |
| SNH | Separator de hidrocarburi propus; |

INDICI URBANISTICI

	Zona 1 Subzone LELOCUINTE INDIVIDUALE + LE+DS LOCUINTE INDIVIDUALE, DOTARI SI SERVICII	Zona 1, Subzona DS +DOTARI, SERVICII PUBLICI AGREMENT, SPORT	Zona 2, IS - INSTITUTI SI SERVICII
P.O.T. maxim	35%	50%	50%
C.U.T. maxim	1,05	1,80	1,80
R.H. maxim	DS+P+1E+M+E/r	DS+P+1E+M+E/r	DS+P+1E+M+E/r
H. maxim corăști	7,5 m	9,0 m	9,0 m
H. maxim coamă	12,0 m	13,0 m	13,0 m
Retragere față de aliniament		min 10 m	min 10,0 m
Retragere față de limita posterioară	min 6,0 min 10,0	-	-
Retragere față de limita anterioară	Hornia/2 față de 3,00m;	Hornia/2,min 3,00m față de parcare 3,7	Hornia/2, 3,00m față de 3,00m

BILANT TERRITORIAL - CF 409622

ZONIFICARE Funcțională	Existent	%	Propus	%
Suprafața Totală	100 000,0 mp	100	100 000,0 mp	100
Teren agricol	100 000,0 mp	100	0,0 mp	-
ZONA 1 - Locuiri, dotări și servicii	-	-	95 000,0 mp	100
Lu-Locuiri individuale cu maxim 2 unități locative	-	-	52 705,0 mp	55,48
Lu+DS-Locuiri individuale, dotări și servicii publice	-	-	10 682,0 mp	11,24
DS-Dotări sociale și servicii publice	-	-	3 132,0 mp	3,30
VA - Spații verzi	-	-	4 755,0 mp	5,00
C - Căi de comunicație rutieră	-	-	23 726,0 mp	24,98

ZONA 2 -IS-Instituii și servicii	-	-	5 000,0 mp	100
Instituii și servicii	-	-	2 500,0 mp	max. 50
Spații verzi în incintă	-	-	750,0 mp	min. 15
Circulații în incintă	-	-	1 750,0 mp	35

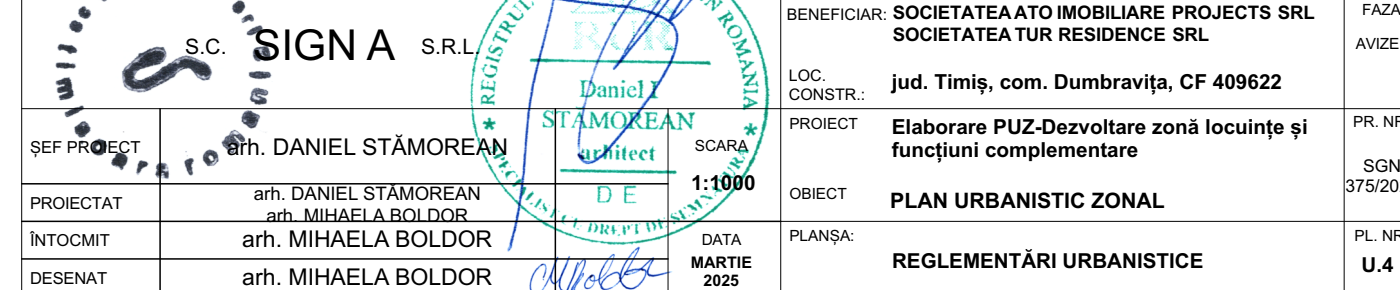
Situatie conform C.F. nr. 409622 Dumbravita

Nr. C.F.	Nr. Cadastral	Descriere	S. act (mp)	S. mas. (mp)	Proprietar	Inscrierile privitoare la sarcini
					SOCIETATEA ATO IMOBILIARE PROJECTS SRL, Intabulare, drept de Proprietate asupra capitalul social, deobarsit prin Lege, cota actuale 1/2	
409622	409622	Arabil	100000	100000	SOCIETATEA TUR RESIDENCE SRL, Intabulare, drept de Proprietate asupra capitalul social, deobarsit prin Lege, cota actuale 1/2	Nu sunt

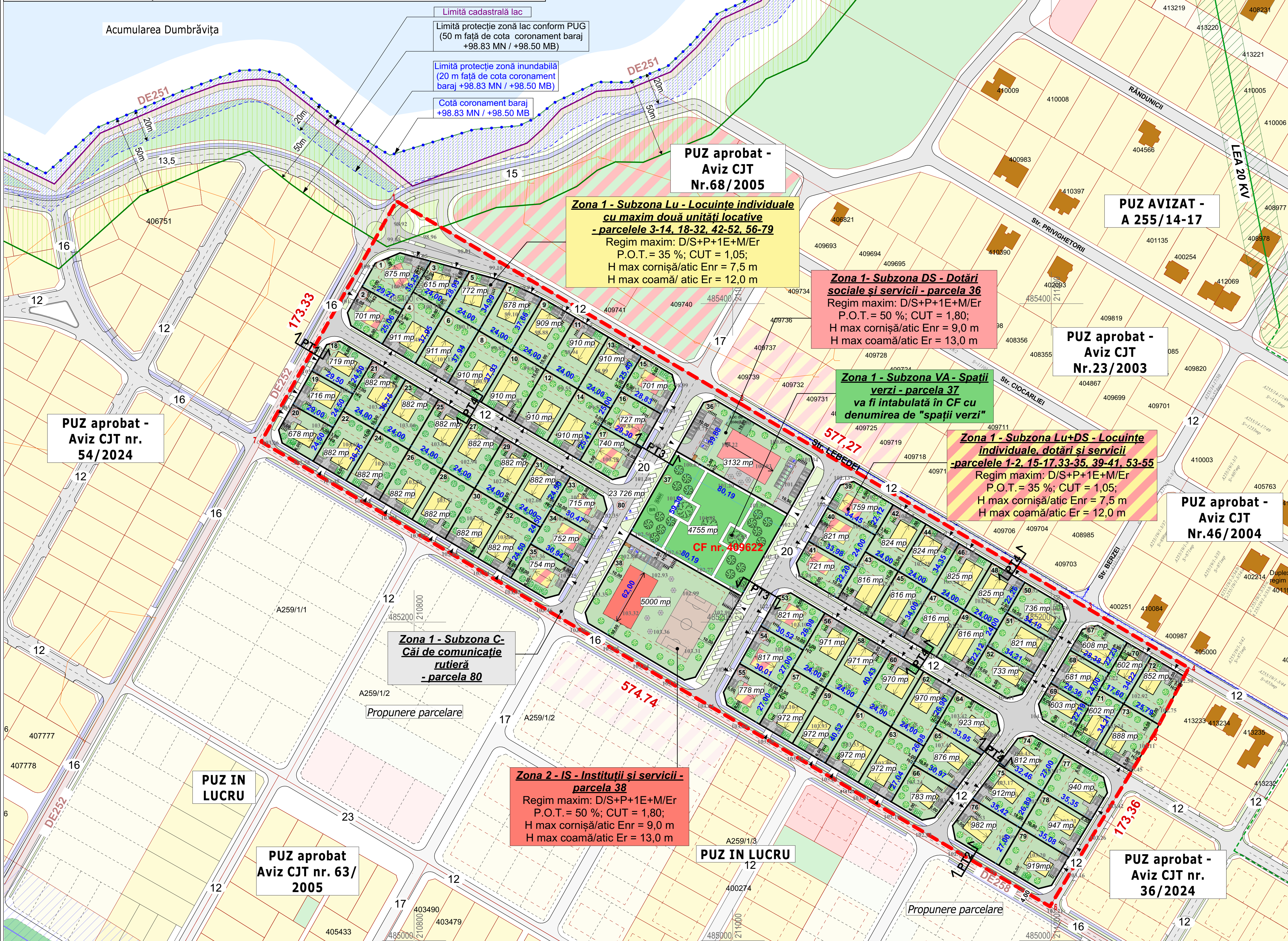
No. Pnt.	X [m]	Y [m]
1	485464.396	210788.95
2	485337.038	211005.01
3	485209.692	211221.04
4	485171.257	211286.24
5	485130.553	211265.01
6	485021.438	211199.14
7	485212.295	210704.02

Sistem planimetric Stereografic 197
Sistem altimetric Marea Neagra 197
409622

ACEST PROIECT SI INFORMATIILE CUPRINSE IN EL NU POT FI COPIATE, REPRODUSE SAU UTILIZATE, PARTIAL SAU IN INTREGIME DECAT CU ACORDUL SCRIS AL S.C. SIGNA S.R.L. SI NU POT FI FOLOSITE IN ALT SCOP DECAT CEL PENTRU CARE AU FOST ELABORATE



POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE - SCARA 1:1000



PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PARCELA CF 409622 - DUMBRĂVIȚA

LEGENDA

SITUATIE EXISTENTĂ

- | | |
|---|--|
|  | Limită parcelă supusă reglementării; |
|  | Limită cadastrală parcelă existentă; |
|  | Sit arheologic; |
|  | Linie Electrică 400 kV - (culoar LEA 37,5m*37,5m) |
|  | Zonă protecție LEA 400kV- 37,5 m +37,5 m din ax; |
|  | Linie Electrică 20 kV - (culoar LEA 12m*12m) |
|  | Zonă protecție LEA 20kV; |
|  | Linie Electrică de joasă tensiune 0,4 kV (luminat stradă); |
|  | Zonă protecție LEA 0,4kV; |
|  | Lac; |
|  | Cota coronament baraj +98,83 Marea Neagră/ +98,50 Marea Baltică; |
|  | Protecție zonă inundaibilă cu interdicție de construire - 20m; |
|  | Protecție zonă lac conform PUZ - 50m; |
|  | Construcție existentă; |
|  | Zonă locuințe individuale existents; |
|  | Zonă de dotări și servicii existents; |
|  | Zonă locuințe individuale, dotări, servicii existents; |
|  | Zonă agrement, sport și servicii; |
|  | Zonă spații verzi existents; |
|  | Stradă existents; |
|  | Drum de exploatare; |

PROPUNERE REGLEMENTARE

- | | |
|---|---|
|  | Limită cadastrală parcele propuse; |
|  | Cădire - propunere de mobilare locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă; |
|  | Cădire - propunere de mobilare locuințe individuale, dotări și servicii publice; maxim 2 unități locative pe parcelă; |
|  | Cădire - propunere de mobilare dotări și servicii publice; |
|  | Cădire - propunere de mobilare instituții și servicii; |
|  | Zonă spații verzi ce vor fi intabulare în CF "spații verzi"; |
|  | Poziție coamă; |
|  | Zonă implantare construcție; |
|  | Acces auto; |
|  | Drumuri de incintă; |
|  | Spațiu verde pe parcele; |
|  | Mobilier urban; |
|  | Stradă propusă; |
|  | Zonă locuințe individuale - propunere în perspectivă; |
|  | Zonă dotări și servicii - propunere în perspectivă; |
|  | Zonă spații verzi - propunere în perspectivă; |
|  | Căi de comunicație rutieră - propunere în perspectivă; |
|  | Limită cadastrală - propunere în perspectivă; |
|  | Platformă depozitare deșeur; |
|  | Loc de joacă pentru copii; |

RETELE EDILITARE

- BR Bazin de retenție ape pluviale propus;
SNH Separator de hidrocarburi propus;

INDICI URBANISTICI

	Zona 1 SUBZONE 1A-LOCUINTE INDIVIDUALE 1A+DS-LOCUINTE INDIVIDUALE, DOTARI SI SERVICII	Zona 1, Subzona DS - DOTARI, SERVICII PUBLICI AGREMENT, SPORT	Zona 2, IS - INSTITUTI SI SERVICII
P.O.T. maxim	35%	50%	50%
C.U.T. maxim	1,05	1,80	1,80
R.H. maxim	DS+P+1E+M+E/r	DS+P+1E+M+E/r	DS+P+1E+M+E/r
H. maxim corăști	7,5 m	9,0 m	9,0 m
H. maxim coamă	12,0 m	13,0 m	13,0 m
Retragere față de aliniament	min 6,0 m	min 10,0 m	min 10,0 m
Retragere față de linia posteroară	min 6,0 m min 10,0		
Retragere față de laterală	Hcorăști/2, dar min 3,00m;	Hcorăști/2, min 3,00m față de parolă 3/2;	Hcorăști/2, dar min 3,00 m;

BILANȚ TERITORIAL - CF 409622

ZONIFICARE Funcțională	Existent	%	Propus	%
Suprafața Totală	100 000,0 mp	100	100 000,0 mp	100
Teren agricol	100 000,0 mp	100	0,0 mp	-

ZONA 1 - Locuire, dotări și servicii	-	-	95 000,0 mp	100
Lu-Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative	-	-	52 705,0 mp	55,48
Lu+DS- Locuințe individuale, dotări și servicii publice	-	-	10 682,0 mp	11,24
DS- Dotări sociale și servicii	-	-	3 132,0 mp	3,30
VA- Spații verzi	-	-	4 755,0 mp	5,00
C - Căi de comunicație rutieră	-	-	23 726,0 mp	24,98

ZONA 2 -IS-Instituții și servicii	-	-	5 000,0 mp	100
Instituții și servicii	-	-	2 500,0 mp	max. 50
Spații verzi în incintă	-	-	750,0 mp	min. 15
Circulații în incintă	-	-	1 750,0 mp	35

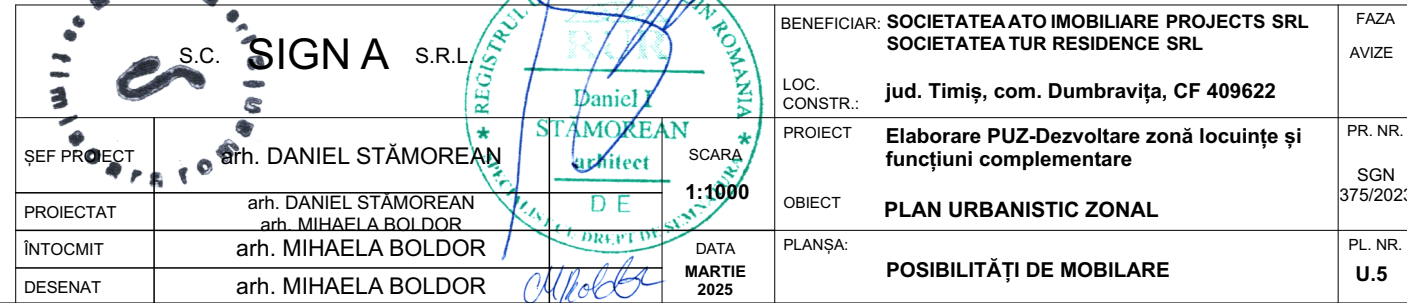
Situatie conform C.F. nr. 409622 Dumbravita

Nr. C.F.	Nr. Cadastral	Descriere	S. act (mp)	S. mas. (mp)	Proprietar	Inscirierei privitoare la sarcini
409622	409622	Arabil	100000	100000	SOCIETATEA ATO IMOBILIARE PROJECTS SRL , infiintata, direct de Proprietate aporți la capitalul social, dobânditi prin Lege, coți aactuala 1/2	Nu sunt
					SOCIETATEA TUR RESIDENCE SRL , infiintata, direct de Proprietate aporți la capitalul social, dobânditi prin Lege, coți aactuala 1/2	

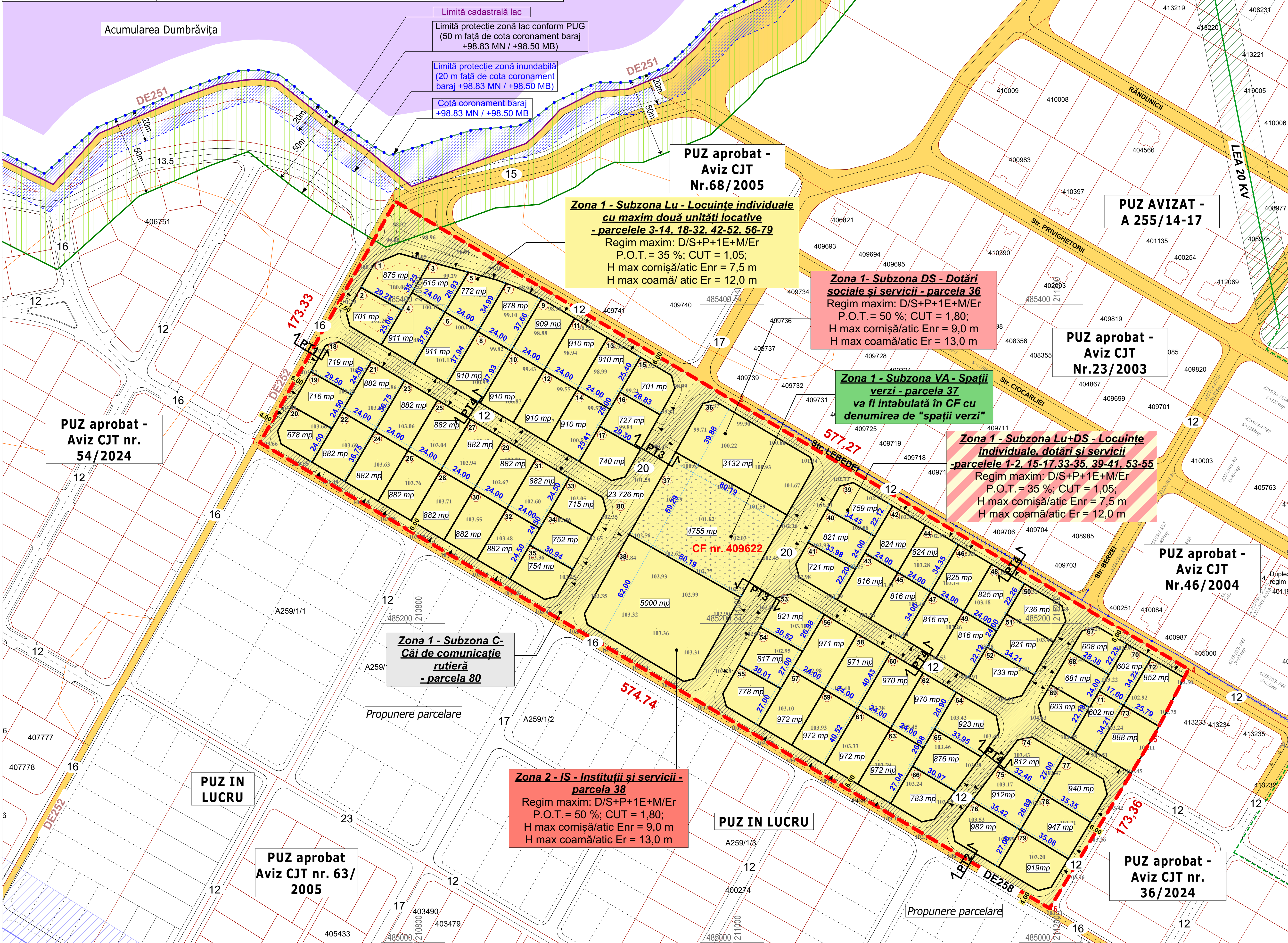
No. Pnt.	X [m]	Y [m]
1	485464.396	210788.956
2	485337.038	211005.013
3	485209.692	211221.048
4	485171.257	211286.249
5	485130.553	211265.012
6	485021.438	211199.147
7	485313.295	210704.029

Sistem planimetric Stereografic 1970
Sistem altimetric Marea Neagra 1975
409622

ACEST PROIECT SI INFORMATIILE CUPRINSE IN EL NU POT FI COPIATE, REPRODUSE SAU UTILIZATE, PARTIAL SAU IN INTREGIME DECAT CU ACORDUL SCRIS AL S.C. SIGN A S.R.L. SI NU MAI FI FOLOSITE IN ALT SCOP DECAT CEL PENTRU CARE AU FOST ELABORATE



PROPRIETĂȚI ASUPRA TERENURILOR 1:1000



PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

PARCELA CF 409622 - DUMBRĂVIȚA

LEGENDA

- Limită parcelă supusă reglementării;
- Limită cadastrală parcele existente;
- Sit arheologic;
- Linie Electrică 20 kV - (culoar LEA 12m+12m)
- Zonă protecție LEA 20kV- 12,0 m +12,0 m din ax;
- Linie Electrică de joasă tensiune 0,4 kV (iluminat stradal);
- Zonă protecție LEA 0,4kV;
- Cotă coronament baraj +98,83 Marea Neagră/ +98,50 Marea Baltică;
- Protecție zonă lac cu interdicție de construire - 20m;
- Protecție zonă lac cu conform PUG - 50m;
- Limită cadastrală parcele propuse;
- Acces propus;
- Limită cadastrală - propunere în perspectivă;
- Teren proprietate publică de interes național - Lac Apele Române;
- Teren proprietate publică de interes local;
- Teren proprietate privată a persoanelor fizice;
- Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public pentru spații verzi publice;
- Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public pentru cai de comunicații;

Situație conform C.F. nr. 409622 Dumbravița

Nr. C.F.	Nr. Cadastral	Descriere	S. act (mp)	S. mas. (mp)	Proprietar	Inscrierea privitoare la sarcini
409622	409622	Arabil	100000	100000	SOCIETATEA ATO IMOBILIARE PROJECTS SRL, Intabulare, drept de Proprietate apart la capitalul social, dobândit prin Lege, cota actuală 1/2 SOCIETATEA TUR RESIDENCE SRL, Intabulare, drept de Proprietate apart la capitalul social, dobândit prin Lege, cota actuală 1/2	Nu sunt

No. Pnt.	X [m]	Y [m]
1	485464.396	210788.956
2	485337.038	211005.013
3	485209.692	211221.048
4	485171.257	211286.249
5	485130.553	211265.012
6	485021.438	211199.147
7	485313.295	210704.028

Zona 2 - IS - Instituții și servicii - parcela 38
Regim maxim: D/S+P+1E+M/Er
P.O.T. = 50 %; CUT = 1,80;
H max cornișă/atic Enr = 9,0 m
H max coamă/atic Er = 13,0 m

Zona 1 - Subzona C- Căi de comunicație rutieră - parcela 80

Zona 1- Subzona DS - Dotări sociale și servicii - parcela 36
Regim maxim: D/S+P+1E+M/Er
P.O.T. = 50 %; CUT = 1,80;
H max cornișă/atic Enr = 9,0 m
H max coamă/atic Er = 13,0 m

Zona 1 - Subzona VA - Spații verzi - parcela 37
va fi intabulată în CF cu denumirea de "spații verzi"

Zona 1 - Subzona Lu+DS - Locuințe individuale, dotări și servicii -parcelele 1-2, 15-17,33-35, 39-41, 53-55
Regim maxim: D/S+P+1E+M/Er
P.O.T. = 35 %; CUT = 1,05;
H max cornișă/atic Enr = 7,5 m
H max coamă/atic Er = 12,0 m

PUZ AVIZAT - A 255/14-17

PUZ aprobat - Aviz CJT Nr.23/2003

PUZ aprobat - Aviz CJT Nr.46/2004

PUZ aprobat - Aviz CJT nr. 36/2024

PUZ IN LUCRU

PUZ IN LUCRU

PUZ aprobat Aviz CJT nr. 63/ 2005

ACEST PROIECT ȘI INFORMATIILE CUPRINSE ÎN EL NU POT FI COPIATE, REPRODUSE SAU UTILIZATE, PARȚIAL SAU ÎN ÎNTRIRE DECEAT CU ACORDUL SCRIS AL S.C. SIGN A S.R.L. SINUROR ÎN ALTE SCOP DECAT CEL PENTRU CARE AU FOST ELABORATE

BENEFICIAR: SOCIETATEA ATO IMOBILIARE PROJECTS SRL
SOCIETATEA TUR RESIDENCE SRL

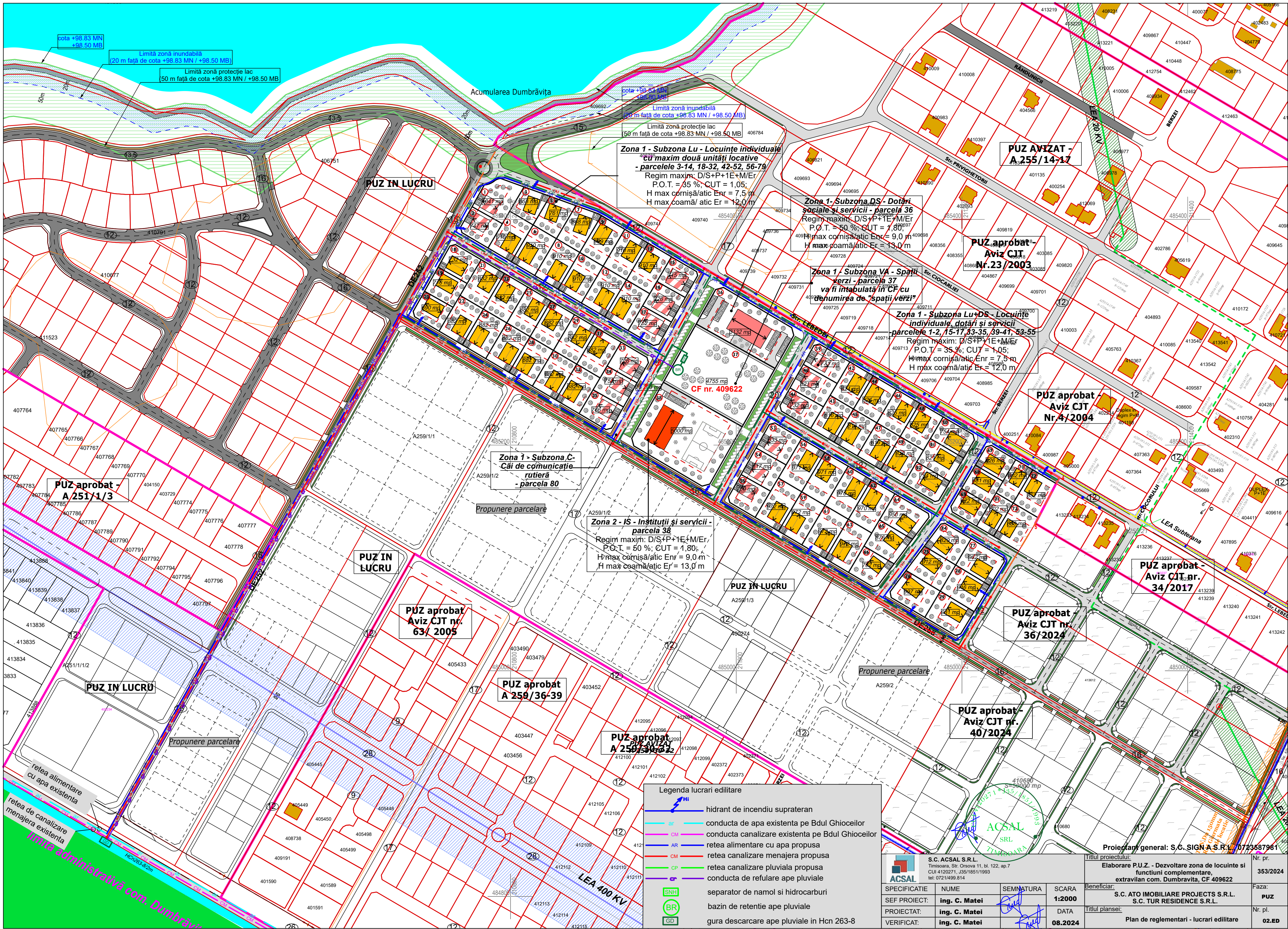
LOC. CONSTR.: jud. Timiș, com. Dumbrăvița, CF 409622

PROIECT: Elaborare PUZ-Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare

PLAN URBANISTIC ZONAL

PROPRIETĂȚI ASUPRA TERENURILOR

PL. NR. U.6



Legenda lucrari edilitare			
	hidrant de incendiu suprateran		conducta de apa existenta pe Bdul Ghiocilor
	conducta canalizare existenta pe Bdul Ghiocilor		rețea alimentară cu apa propusa
	rețea canalizare menajera propusa		rețea canalizare pluviala propusa
	conducta de refulare ape pluviale		separator de namol si hidrocarburi
	bazin de retentie ape pluviale		gura descarcare ape pluviale in Hcn 263-8

 S.C. ACSAL S.R.L. Timisoara, Str. Orsova 11, bl. 122, ap.7 CUI 4120271, J35/1851/1993 tel: 0721/499.814			Titlul proiectului: Elaborare P.U.Z. - Dezvoltare zona de locuinte si functiuni complementare, extravilan com. Dumbravita, CF 409622		Nr. pr. 353/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA	Beneficiar:	Faza:
SEF PROIECT:	ing. C. Matei		1:2000	S.C. ATO IMOBILIARE PROJECTS S.R.L. S.C. TUR RESIDENCE S.R.L.	PUZ
PROIECTAT:	ing. C. Matei		DATA	Titlul plansei:	Nr. pl.
VERIFICAT:	ing. C. Matei		08.2024	Plan de reglementari - lucrari edilitare	02.ED