

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**DUMBRĂVIȚA – Județul Timiș**  
**„BERCIA-BALINTON”**

Denumire proiect : **PLAN URBANISTIC ZONAL  
LOCALITATEA DUMBRĂVIȚA  
JUDEȚUL TIMIȘ**

Faza : **P.U.Z. (Plan urbanistic zonal)**

Beneficiar : **BERCIA VALER, BALINTONI SILVIA**

**PAP ȘTEFAN  
MANDAK TEREZIA  
NEMEDI EMERIC  
PURTĂTOR HELMUTH, PURTĂTOR DANIELA**

Proiectant : **S.C. "PRO ARHITINE" S.R.L.  
TIMIȘOARA  
Tel. 093 659 096**



# LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiect nr. 14/2001

PROIECTANT:

S.C. "PRO ARHI LINE" S.R.L.

arhitect L. Buzulica



arhitect M. Catana



arhitect Florin Blidar



inginer C. Florescu

inginer Caius Rogobete



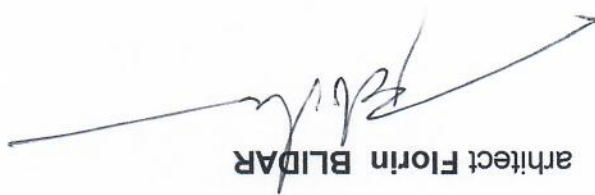
inginer Petras Maximilian



inginer Doru Munteanu



arhitect Florin Blidar



• Șef proiect

• Urbanism

• Edilitare

• Topografie

• Rutiere

• Tehnoredactare

**A. PIESE SCRISE**

1.	Foai de gardă	pag. nr. 2
2.	Lista de responsabilități	pag. nr. 3
3.	Borderou general	pag. nr. 4
4.	Memoriu de prezentare	pag. nr. 5
6.	Regulament local de urbanism	pag. nr. 13

**B. PIESE DESENATE****ARHITECTURĂ**

1.	Extras P.U.G. ian.2000	pl. nr. A01
2.	Plan de situație Dumbrăvița (existent)	pl. nr. A02
3.	Plan de încadrare în zonă (propus)	pl. nr. A03
4.	Reglementări (propus)	pl. nr. A04
5.	Circulația terenurilor	pl. nr. A04

**LUCRĂRI TOPO**

6.	Ridicarea topo	pl. nr. T01
----	----------------	-------------

**LUCRĂRI RUTIERE**

7.	Profile stradale	pl. nr. 01 D
----	------------------	--------------

**LUCRĂRI EDILITARE**

8.	Plan rețele	pl. nr. A 12
----	-------------	--------------

**ANEXE**

1.	Extras C.F.
2.	Studiu O.S.P.A.
3.	Aviz sanitar
4.	Aviz de racord apă com. Dumbrăvița
5.	Aviz de principiu Conel
6.	Aviz de principiu Romtelecom
7.	Aviz C.J.T. dep. Drumuri
8.	Aviz de principiu C.L. Dumbrăvița
9.	Aviz de principiu Grupul de Pompieri Banat
10.	Aviz I.P.Mediului
11.	Aviz D.G.N. GAZ Arad
12.	Aviz SNIF

**1. INTRODUCERE**

**1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei**

Denumirea lucrării	:	PLAN URBANISTIC ZONAL LOCALITATEA DUMBRĂVIŢA - JUDEŢUL TIMIŞ
Nr. proiect	:	14/2001
Beneficiar	:	BERCIA VALER, BALINTONI SILVIA
Proiectant	:	PAP ŞTEFAN MANDAK TEREZIA NEMEDI EMERIC PURTĂTOR HELMUTH, PURTĂTOR DANIELA
Faza de proiectare	:	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
Data elaborării	:	septembrie 2001

**METODOLOGIA CE A STAT LA BAZA DOCUMENTAŢIEI**

S-a respectat "GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ŞI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ŞI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM DE CĂTRE CONSILIILE LOCALE" al Ministerului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului aprobat cu Ordinul MLPAT nr.175/N/16.aug.2000, Ordinul MLPAT nr.176/N/16.aug.2000. S-a ținut cont de prevederile ORDINULUI nr.536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea NORMELOR DE IGIENĂ ŞI A RECOMANDĂRILOR PRIVIND MODUL DE VIAŢĂ AL POPULAŢIEI.

**1.2. Obiectul lucrării**

Obiectul documentaţiei de faţă îl constituie cinci parcele de teren, aflate în proprietatea beneficiarilor mai sus menţionaţi. Ținând cont de faptul că terenurile se află parțial în extravilanul comunei Dumbăvița, lucrarea are drept scop introducerea întregii suprafețe în intravilan, parcelarea și integrarea lor într-o viitoare zonă de locuințe individuale. Obiectul documentației este: trasarea viitoarelor drumuri, profilarea lor în funcție de trama stradală existentă a localității, propunerea unor posibile parcelări cu loturi gândite în vederea dezvoltării zonei de locuințe, toate acestea fiind puse în relație cu parcelele existente, cu maniera în care acestea pot coopera și cu evoluția preconizată de dezvoltare a unei importante zone rezidențiale în comuna Dumbăvița. Planul urbanistic zonal de fața propune o reparcelare a terenului în vederea construirii unui număr de 63 locuințe individuale, împreună cu dotările aferente.

**1.3. Surse documentare BAZA PROIECTĂRII**

Planul a fost întocmit pe baza datelor puse la dispoziție de către Primăria comunei Dumbăvița (documentații avizate sau aflate în curs de avizare), a ridicării topo efectuate în zonă și pe baza datelor furnizate de către Biroul Agricol și de compartimentul de Sistemizare al IPROTIM Timișoara - proiectantul P.A.T.-ului și P.U.G.-ului Dumbăvița. Propunerile se aliniază intențiilor din P.U.G, avizat ianuarie 2000.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Date privind amplasamentul

#### REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul studiat se află parțial în teritoriul intravilan al localității Dumbrăvița. Parcelele existente în perimetrul studiat au fost dobândite în urma atribuirii titlurilor de proprietate conform Legii nr. 18.

Beneficiarii documentației sunt:

#### • BERCIA VALER- 5/7 părți, BALINTONI SILVIA- 2/7 părți

- S teren = 14 000 mp

- nr.C.F. : 1583

- nr.Top. : 246/b/1/1/2; 246/b/1/2/2; 246/b/2/2; 246/a/1/2; 246/a/2/2/9

Nu există sarcini;

#### • PAP ȘTEFAN 1/1 părți

- S teren = 3250 mp

- nr.C.F. : 1581

- nr.Top. : 246/b/1/1/2; 246/b/2/2; 246/a/1/2; 246/a/2/2/7; 246/b/1/1/2; etc; 246/a/2/2/8

Nu există sarcini;

#### • MANDAK TEREZIA 1/1 părți

- S teren = 1750 mp

- nr.C.F. : 1575

- nr.Top. : 246/b/1/1/2; etc; 246/a/2/2/6

Nu există sarcini;

#### • NEMEDI EMERIC 1/1 părți

- S teren = 20 000 mp

- nr.C.F. : 1582

- nr.Top. : 246/b/1/1/2; 246/b/2/2; 246/a/1/2; 246/a/2/2/4; 246/b/1/1/2; etc; 246/a/2/2/5

Nu există sarcini;

#### • URȚĂTOR HELMUTH-1/2 părți, PURȚĂTOR DANIELA 1/2 părți

- S teren = 30 000 mp

- nr.C.F. : 1756

- nr.Top. : 246/b/1/2; 246/b/1/2/2; 246/a/1/2; 246/a/2/2/1; 246/b/1/1/2; etc; 246/a/2/2/2; 246/b/1/1/2; etc; 246/a/2/2/3

Nu există sarcini;

#### REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului din zonă este cea agricolă, respectiv arabii în suprafață de 69.020 mp.

### 2.2. Evoluția zonei

#### DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

#### PROBLEME DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

Zona înconjurătoare a amplasamentului, cu noi lotizări, se caracterizează prin:

- **tramă stradală:** rectangulată;

- **tipologia locuirii:**

• locuințe individuale pe parcele proprii dispuse izolat și aleatoriu în apropierea Drumului Județean (cu un regim de înălțime preponderent parter sau P+M);

• locuințe individuale izolate pe parcele proprii, amplasate după un regim de aliniere (cu

regim de înălțime P+M sau P+1E) în noile lotizări create în zonă;

- **aspect exterior:** clădiri cu acoperișuri în șarpantă și învelitori din țiglă;

• imobilele de locuit orientate spre Drumul Județean au un caracter rural, sunt în stare

mediocră și nu au o valoare arhitecturală deosebită;

• construcțiile ce fac parte din noile parcelări, finalizate sau aflate în diferite stadii de execuție

- prezință volumetrici elaborate și materiale de construcție și finisaj calitativ superior; în prezent, terenul este neconstruit și afectat culturilor, datorită specificului său. În urma analizei efectuate, se pot formula următoarele observații:
- în prezent, terenul este neconstruit și afectat culturilor, datorită specificului său. În urma analizei efectuate, se pot formula următoarele observații:

## 2.3. Incadrare în localitate

Terenul ce face obiectul P.U.Z.-ului are o suprafață totală de 69.020 mp și este situat în partea de nord-est a orașului Timișoara, respectiv în partea de vest a comunei Dumbrăvița. Terenurile luate în studiu se limitează după cum urmează:

- la nord: cu De 97
- la est: cu parcela A 102/1/3/2
- la sud: cu HCh 105-3/1m
- la vest: cu parcela A 102/1/1

## 2.4. Elementele cadrului natural

Zona este lipsită de factori de poluare neexistând în vecinătate agenți cu degajări de noxe, produceri de zgomote sau alte elemente ce nu sunt compatibile cu o zonă rezidențială. Terenul este relativ plan și orizontal având stabilitatea generală asigurată. Din punct de vedere seismic, terenul se încadrează în zona D cu  $T_s=1,0s$  și  $K_s=0,16$  echivalent gradului 7 M.K.S. de intensitate seismică față de care se va aplica sporul corepunzător clasei de importanță a construcției.

## 2.5. Circulația

### CIRCULAȚII EXISTENTE

Terenul luat în studiu în suprafață de 69.020 mp este amplasat în partea de vest a comunei Dumbrăvița în adiacența drumului județean DJ 691 Timișoara - Lipova. Accesul în zona studiată se face printr-un drum de acces racordat la DJ 691 conform planului în anexă (respectiv De 97).

În zona luată în studiu există următoarele căi de circulație:

- DJ 691 - drum județean cu două benzi de circulație, cu o lățime de 12,00 m și îmbrăcăminte de asfalt;
- De 97 - drum cu împietritură ușoară neamenajat, având o ampriză de 4,00m lățime;
- De 102 - drum cu împietritură ușoară neamenajat, având o ampriză de 4,00m lățime;

## 2.6. Ocuparea terenurilor

În prezent, terenul este neconstruit și afectat culturilor, datorită specificului său. În urma analizei efectuate, se pot formula următoarele observații:

- se recomandă legarea zonei printr-un drum la centura de legătură Timișoara - autostradă
- se poate beneficia de o bună amplasare față de punctele cardinale

## 2.7. Echipare tehnico-edilitară

### UTILITAȚI

#### - Alimentarea cu apă și canalizare

#### Situația existentă

Zona studiată care face obiectul prezentei documentații, este situată la vestul localității Dumbrăvița, adiacent De 97 și face parte din planul urbanistic zonal proiect nr. 14/2001, întocmit de S.C. PRO ARHI LINE S.R.L.

Prin prezentul P.U.Z. se propune alimentarea cu utilități apă și canal prin racordarea la cele existente pe DJ 691 și extinderea acestora pe drumul de acces în zona studiată prin grifa beneficiarilor.

## 2.8. Probleme de mediu

### FACTORI DE POLUARE

Principali factori de poluare din zonă sunt:

- circulația rutieră pe Drumul Județean, care provoacă poluare cu gaze de eşapament, precum și poluare fonică
- subdimensionarea Drumului Județean care în prelungirea Căii Lipovei are în prezent doar două benzi.
- prezența liniilor de înaltă tensiune

## 2.9. Opțiuni ale populației

După obținerea titlurilor de proprietate, s-a manifestat tendința deținătorilor ce au terenuri în vecinătatea Timișoarei de a dezmembra parcelele și de a le vinde în scopul construirii de locuințe. Noii proprietari sunt în general locuitorii ai municipiului.

Terenul în suprafață de **69.020 mp** luat în studiu în acest P.U.Z. este așezat spre vest pe limita intravilanului nou propus al comunei Dumbrăvița. Această tendință de a da suprafețelor de teren cu destinația inițială de terenuri agricole o altă funcțiune, se manifestă extrem de puternic și este necesar ca documentațiile ce vor structura evoluția viitoare a comunei să țină seama de aceste intenții.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### DESCRIEREA SOLUȚIEI PROPUSE

#### PROBLEME DE URBANISM ȘI ARHITECTURĂ

- În perimetrul amplasamentului studiat se propune dezvoltarea în continuare a zonei de locuințe - **63 de locuințe individuale**, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 35 %.

Propunerile de sistematizare a zonei s-au făcut ținând cont de:

- analiza disfuncționalităților semnalate în urma efectuării analizei în sit;
  - lotizările începute în zonă;
  - autorizațiile de construcție eliberate anterior de către Primăria comunei Dumbrăvița - baza de date acumulată până la momentul predării documentației;
  - traseul utilităților din zonă;
  - situația juridică a terenului;
  - integrarea în cadrul prevederilor de dezvoltare generală a localității.
- Noile drumuri urmăresc să facă posibilă parcelarea loturilor ținând cont de modalitatea în care ele pot coopera.

Proprietarii de terenuri vor trebui să cedeze domeniului public anumite suprafețe de teren pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică și anume pentru căile de circulație.

Soluțiile alese au avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor, în vederea obținerii unor loturi construibile. Se va prefera parcela cu un front stradal de minimum 17,00 m, ce se poate încadra în condiții optime în tipologia loturilor pentru locuințe familiale specifice Banatului.

#### ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Majoritatea loturilor beneficiază de o orientare bună având fronturi orientate est-vest, ceea ce permite o însorire optimă a fațadelor principale având avantajul de a însoși similar atât fațada principală cât și cea posterioară.

#### REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

#### 6.2.3. REGIMUL ECONOMIC

Parcelele în suprafață totală de **69.020 mp**, aflate în folosință agricolă vor fi destinate parcelării în vederea construirii de locuințe individuale.

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

#### DISFUNCȚIONALITĂȚI ÎN ZONĂ

- Prezența liniilor de înaltă tensiune;
- Absența în zonă a drumurilor amenajate;
- Lipsa mijloacelor de transport în comun.

#### PROPUNERI DE REZOLVARE A DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN ZONĂ

- Repararea cu modificarea lățimii drumurilor astfel încât acestea să se încadreze în categoria străzilor și aleilor colectoare (10,00 m respectiv 12,00 m între limitele de proprietate);
- Sistarea tuturor operațiilor de dezmembrare până la asigurarea condițiilor juridice de rezervare a terenurilor necesare pentru trasarea circulațiilor din zonă;

#### REGIMUL JURIDIC

Potrivit propunerilor de urbanism, se va urmări crearea condițiilor juridice pentru a se asigura posibilitatea realizării circulațiilor nou propuse.

### **3.2. Prevederi ale PUG**

#### **INCADRAREA ÎN PLANUL URBANISTIC GENERAL**

Propunerile planului urbanistic zonal de față se încadrează în viitoarele prevederi ale Planului Urbanistic General pentru comuna Dumbrăvița, care are în vedere pentru situl studiat dezvoltarea unei zone de locuințe individuale, cu dotările specifice aferente.

#### **PROPUNERI**

#### **INCADRAREA ÎN PROPUNERILE PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL**

#### **LOCALITĂȚII DUMBRĂVIȚA**

Acastă zonă este slab legată în momentul de față de restul localității, atât la nivelul circulațiilor carosabile cât și în ce privește transportul în comun.

Pe terenul în suprafață de **69.020 mp** luat în studiu în acest P.U.Z., se continuă în

mod firesc extinderea zonei de locuințe, cu un număr de **63 de parcele**. De asemenea

circulațiile propuse continuă trama de circulație existentă a localității precum și pe cea generată de noile lotizări.

Scoaterea terenului din circuitul agricol se va realiza la fiecare parcelă în parte, pentru o

suprafață constructibilă minimă necesară fiecărei locuințe, restul terenului rămânând în

folosință agricolă, pe baza bonității terenului rezultând calitatea a III-a, în urma studiului OSPA

efectuat și prezentat în anexă.

Destinația parcelelor aflate sub LEA 110KV, este de locuințe, cu specificația că sub

culoarul de protecție de 20m st.-dr. din ax, este interzisă construcția de locuințe conform aviz

CONEL anexat. Parcelele care datorită spațiului de protecție nu mai posedă spațiu constructibil

au destinația de grădina- spațiu verde. Menționăm că Regulamentul General de Urbanism

aferent P.U.G. Dumbrăvița aprobat ianuarie 2000, nu permite realizarea de parcele cu front

stradal mai mare decât adâncimea lor. În consecință, nu putem realiza un mare spațiu liber

sub culoarul de protecție care să fie orientat cu latura lungă spre stradă deoarece contravine

acestui regulament, dar pe aceste parcele este interzisă construcția de locuințe sau alte clădiri

(se vor folosi ca și grădini) și nu se va acorda Autorizație de Construire de către Primăria din

Dumbrăvița pentru aceste parcele.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Se propune amenajarea unui spațiu de loisir ce constituie și o perdea de vegetație

naturală spre șoseaua de legătură Timișoara – autostradă, în imediata vecinătate a canalului

HCh 91

### **3.4. Modernizarea circulației**

#### **REGIMUL TEHNIC**

#### **LUCRĂRI RUTIERE**

Prezentul subcapitol tratează lucrările necesare asigurării traficului auto și pietonal al

teritoriului studiat.

În perimetrul amplasamentului studiat se propune o parcelare pentru construirea de

locuințe individuale. Parcelarea se va face în așa fel ca drumul de exploatare existent adiacent

zonei, De 97, să devină stradă colectoare iar în interiorul zonei se prevăd accese de deservire

locală.

Drumurile colectoare - străzi de categoria III - vor avea un prospect stradal de 12,00 m

cu un carosabil de 7,00 m lățime, mărginit de trotuar de 1,50 m și o zonă verde de 1 m.

Accesele locale se vor amenaja ca străzi de categoria III cu un prospect stradal de

12,00 m.



Se propune realizarea unei extinderi de rețea de apă cu o conductă din polietilenă de înaltă densitate Dn 125 mm PN – 10 cu racordarea din conducta existentă în zonă. Această conductă va fi pozată subteran pe lungimea noii străzi create, pe o lungime de circa 450 m, cu racord Dn – 25 la fiecare locuință, prevăzută cu apometru individual Dn – 20 în curtea proprietarului.

Dimensionarea conductei s-a făcut ținând cont și de viitoare extinderi din zonă.

#### SITUAȚIA EXISTENTĂ

În prezent există o conductă de alimentare cu apă din polietilenă PE-HD cu De 90mm pe strada S. Arpad.

#### SITUAȚIA PROPUȘĂ

a. Alimentare cu apă

Pentru parcelele propuse în "PLANUL URBANISTIC ZONAL", alimentarea cu apă se va realiza printr-o extindere a rețelei de distribuție, cu o conductă din PE-HD având De 97x6,60mm și L=540 m (de la CV1 la CV2).

Racordarea la rețeaua existentă se face în căminul CV1 propus (conform plan de situație 01) de pe strada S. Arpad.

Alimentarea cu apă a parcelelor s-a propus a se realiza printr-o rețea de apă din polietilenă PE-HD având De 90mm în lungime de 1390 m. Pe această rețea s-au prevăzut două cămine de vane CV2 și CV3 (conform planului de situație 02).

Pozarea conductelor se va face îngropat sub adâncimea de îngheț conform STAS 6054-77 pe un strat de nisip de cca. 15 cm.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

#### BREVIAR DE CALCUL

#### ALIMENTAREA CU APĂ

În prezentul P.U.Z. se propune alimentarea cu apă a 63 de parcele:

63 parcele

3 persoane/parcelă

normă de consum: 210l/om.zi- pentru zone cu gospodării având instalații interioare de apă și canalizare cu prepararea locală a apei calde

$$Q_{zi\ med} = 66,15 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,76 \text{ l/s}$$

$$Q_{zi\ max} = 1,1 \times Q_{zi\ med} = 72,76 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,84 \text{ l/s}$$

$$Q_{cor\ max} = 1,2 \times Q_{zi\ max} = 87,31 \text{ m}^3/\text{zi} = 3,63 \text{ m}^3/\text{h} = 1,01 \text{ l/s}$$

3.6.2 canalizare

#### 1. CANALIZARE

Debitele de apă evacuate la canalizare:

$$Q_{uz\ med} = 0,8 \times Q_{zi\ med} = 52,92 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,61 \text{ l/s}$$

$$Q_{uz\ max} = 0,8 \times Q_{zi\ max} = 58,21 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,67 \text{ l/s}$$

$$Q_{uz\ orar\ max} = 0,8 \times Q_{cor\ max} = 69,85 \text{ m}^3/\text{zi} = 2,91 \text{ m}^3/\text{h} = 0,80 \text{ l/s}$$

În prezentul P.U.Z. se propune realizarea unei rețele de canalizare care se va racorda la fosele septice propuse. Acestea vor fi vidanțat periodic.

#### CANALIZARE MENAJERĂ

• În zonă, la ora actuală, nu există rețea de canalizare. Prin prezentul P.U.Z. se propune

realizarea unei rețele proprii de canalizare cu tancuri septice vidanțabile. Soluția finală de

evacuare a apelor uzate menajere este cu realizarea de tancuri septice (5buc) având

fiecare un volum de 60 mc, cu o frecvență de vidanjare săptămânală de către R.A.

Aquatim prin acord cu beneficiarul.

Racordarea parcelelor din zona studiată se va realiza cu conductă de beton Dn – 400

mm.

Diametrul minim al tuburilor de beton utilizate pentru realizarea racordurilor de canal la

fiecare locuință este de Dn – 200 mm.

#### • CANALIZARE APE METEORICE

Captrarea apelor de ploaie se propune a se realiza prin dirijarea lor spre canalul

adiacent zonei.

La amplasarea rețelelor de apă și canal se vor respecta distanțele minime față de alte

rețele conform STAS 859 / 1997. Acestea vor fi pozate subteran la o adâncime minimă de

îngheț de – 0,80 m față de cota terenului ținând cont și de realizarea pantei minime la

canalizare spre punctele de racord.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare Certificat Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările

propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă și canal de la R.A.

Aquatim, care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și

avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

#### • ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Se menționează că amplasamentul este traversat de o linie aeriană de 110 kV, sub

care nu s-au prevăzut construcții, menținându-se o zonă de gardă cu lățime de 36m.

Lucrări necesare:

a) Extinderea rețelei electrice stradale de joasă tensiune existentă, cca. 500m; pe

aceeași stâlpi se vor monta și corpurile de iluminat stradal;

b) Realizarea bransamentelor electrice aeriene sau subterane pentru racordarea

individuală a caselor și a celorlalte obiective, cu montarea blocurilor de protecție și

măsură aferente.

Proiectul pentru alimentarea cu energie electrică a zonei se va elabora de către

S.C. "ELECTRICA" S.A. – Sucursala de Distribuție și Transport Timiș, la care se va

lansa comandă în acest sens. În paralel cu rețeaua electrică se va amplasa și rețeaua

TV în cablu.

#### • TELECOMUNICAȚII

Se propune extinderea rețelelor telefonice din zonă.

Rețelele de telefonie se vor proiecta de către ROMTELECOM S.A.

#### • ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

Fiecare locuință va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz

gospodăresc pentru producerea agentului termic, pentru încălzire și preparare apă

caldă menajeră. Combustibilul folosit se propune a fi gazul natural sau combustibilul

lichid ușor STAS 54 / 1983.

#### • REȚELE GAZE NATURALE

În faza studiată, pe DJ 691, la ora actuală, se execută montarea de rețele de gaze

naturale. Consiliul Local Dumbrăvița are în prezent întocmit S.T.E. nr. 37236 / 340 R / 1998

privind înființarea distribuției de gaze naturale în localitatea Dumbrăvița, județ Timiș. La fazele

următoare de proiectare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă

privind racordarea la utilități edilitare, apă-canal, gaze, electrice, etc.

**I. Dispoziții generale****1. Rolul RLU**

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 odată 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 permanente corelate cu evoluția legislației de specialitate prin grija Consiliului Local și al elaboratorului.

**2. Baza legală a elaborării**

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal:

- LEGEA nr.50/1991 PRIVIND AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ȘI UNELE MĂSURI PENTRU REALIZAREA LOCUINȚELOR (REPUBLICATĂ 1997)
- ORDINUL M.L.P.A.T. nr.21/N/10.apr.2000. GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM
- H.G.R. nr.525/1996 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM
- ORDINUL M.L.P.A.T. nr.175/N/16.aug.2000.PRIVIND FORMULARELE, PROCEDURA DE AUTORIZARE ȘI CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIILOR, PRECUM ȘI CELELALTE ACTE LEGISLATIVE SPECIFICE SAU COMPLEMENTARE DOMENIULUI.

**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 cadastrala :  
- A 102/1/2 și în suprafață totală de 69.020mp identificată prin C.F. nr. 1583, 1581, 1575, 1582, 1756 comuna Dumbrăvița, jud. Timiș

**II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor**

**Art.1** Procentul de ocupare al terenului  
Procentul de ocupare al terenului pentru această zonă cu caracter predominant rezidențial (locuințe cu dotări aferente) P.O.T. = max 35%.

**Art.2** Coeficientul de utilizare al terenului pentru această zonă cu caracter predominant rezidențial (locuințe cu dotări aferente) C.U.T. = max 0,950.

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

**Art.1.** Este permisă construirea de locuințe unifamiliale cu garajele aferente.

**Art.2.** Este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă

natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.)

**Art.3.** Este permisă realizarea de mici dotări de comerț alimentar și nealimentar și a dotărilor de alimentație publică - cu condiția ca acestea să fie de mică amploare, maximum 20 locuri.

**Art.4.** Este interzisă amplasarea unităților cu caracter industrial, a atelierelor, a marilor dotărilor de comerț și a unităților de prestări servicii, cu excepția celor mai sus menționate.

**Art.5.** Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare.

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

### Art.1. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de P+M, P+1E+M sau P+2E.

### Art.2. Aspectul exterior al construcțiilor

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pașișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice. Sunt interzise imitațiile de materiale.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri natur, ocră, culori armonizate în general.

Este preferabilă realizarea de construcții cu învelitori tip șarpantă. Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux". Înveltoarele vor fi realizate din materiale ceramice sau tablă tip Lindab, inclusiv la garaje.

### Art.3. Parcaje, garaje și anexe

Fiecare parcelă va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru 2 mașini. În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

Este interzisă executarea pe loturile destinate extinderii de locuințe a oricărui alt tip de construcții de orice natură (alte garaje, anexe gospodărești, grajduri etc.) cu excepția dotărilor ca: piscină, pergole, chioșcuri, umbrele. Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă).

## 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

### Art.1. Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h ;

În cazul locuințelor colective, se va evita amplasarea pe direcția est-vest sau în caz contrar se vor rezolva apartamente cu dublă orientare;

### Art.2. Amplasarea față de drumurile publice

Pentru zona studiată, este permisă autorizarea executării construcțiilor având destinația stabilită, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor, delimitate conform legii.

### Art.3. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu o retragere minimă obligatorie de 5m față de limita de proprietate. Aceasta retragere poate varia până la 6,00m cu condiția ca minimum trei clădiri alăturate să fie amplasate cu această retragere.

### Art.4. Amplasarea în interiorul parcelei

În cazul în care clădirile de locuit sunt cuplate sau izolate, distanța acestora față de proprietățile învecinate, va fi de minimum 1,90m pentru clădirile P+1E și de 3,00m pentru cele P+1E+M.

- Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil.
  - Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.
- 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor minime obligatorii**
- **Art.1. Accese carosabile**  
Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.
  - **Art.2. Accese pietonale**  
Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**
- **Art.1. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente**  
Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul:
    - realizării de soluții de echipare în sistem individual
    - în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.
  - **Art.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare**  
Extinderile de rețele publice sau mărirea de capacități a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
  - **Art.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**  
Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
  - **Art.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**  
Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a celor extindere se preconizează.

**9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

- **Art.1. Parcelarea**  
Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile (suprafața minimă de 150mp pentru clădiri înșiruite cu front de minim 8,00m; suprafața minimă de 200mp pentru clădiri izolate sau cuplate cu front de minim 12,00m).
- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

**10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri**

- **Art.1. Spații verzi**  
Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150mp de lot.
- Este obligatorie amenajarea și plantarea a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.
- **Art.2. Împrejmuiri**  
Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,40 cu soclu plin de 0,30m și vor putea fi dublate de un gard viu.
- De la casă și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, etc), cu o înălțime maximă de 2,00m.
- Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

### III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

#### SUBZONE FUNCȚIONALE

Zona studiată se încadrează ca și zonă funcțională în categoria terenurilor pentru clădiri și amenajări, situate în teritoriul intravilan al localității Dumbrăvița.

#### FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

Funcțiunea dominantă propusă pentru zonă este cea rezidențială - locuințe și funcțiuni

afecte.

#### FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

În afară de funcțiunea de locuire, această zonă va putea primi funcțiuni complementare la parterul locuințelor, cum ar fi:

- dotări prestări servicii și mici birouri;
- mici dotări de comerț alimentar sau nealimentar;
- dotări de alimentație publică.

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