1. FISA DE SINTEZA MEMORIU PUZ

ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINTE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, cu preluarea avizelor din C.U. nr. 651/02.06.2020 SI CU 403/20.05.2022

AMPLASAMENT:	**Comuna DUMBRAVITA, localitatea DUMBRAVITA, Arabil intravilan CF. Nr. 411115, CAD nr. 411115 Arabil intravilan C.F. Nr. 411499, CAD nr. 411499**
BENEFICIAR:	**ROSU CAROLINA DRAPOS ELISABETA**
PROIECT NR.:	**U 37 / 2018**
FAZA:	**ETAPA 2**
DATA ELABORARII:	**Martie 2025**
Data listării:	14-Mar-25
PROIECTANT:	**FISHER ARHITECT DESIGN S.R.L. CUI: 36781816 J35/3224/2016 Timișoara, bul. Cetății nr. 45, camera 3 URBANIST RUR: Loredana Marilena PESCARU**

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumire proiect : ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, cu preluarea avizelor din C.U. nr. 651/02.06.2020

- Amplasament: - comuna DUMBRAVITA, jud. Timis CF 411115, nr. Cad 411115 (nr. Topo vechi A88/1/49)
-comuna DUMBRAVITA, jud. Timis CF 411499, nr. Cad 411499 (nr. Topo vechi 230/2/5/1)

- Faza de proiectare: ETAPA 2

- Beneficiari: DRAPOS ELISABETA
ROSU CAROLINA

- Proiectant general: “FISHER ARCHITECT DESIGN” S.R.L.

- Proiectanti specialitate urbanism: arh. Loredana PESCARU

2. OBIECTUL LUCRĂRII

Documentația are în vedere realizarea studiului de oportunitate pentru introducere in intravilan, parcelare si reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului, in conformitate cu **Certificatului de Urbanism nr. 516/31.05.2024**, eliberat de Primaria comunei Dumbravita pentru lucrarea: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, cu preluare avize din CU nr. 651/02.06.2020 ȘI CU nr. 403/20.05.2022, în localitatea Dumbravita, comuna Dumbravita, intravilan, parcela cu nr. Cad 411115, CF nr. 411115, nr. CAD 411499, C.F. Nr. 411499.

3. DATE PRIVIND AMPLASAMENTUL SI EVOLUTIA ZONEI

Date privind evoluția zonei

Amplasamentul este situat în intravilanul extins a localitatii Dumbravita, comuna Dumbravita, parcela avand CF nr. 411115, nr. Cad. 411115 (top. **A89/1/49)** si parcela în intravilan cu CF 411499, nr. CAD 411499 (nr. Top vechi **230/2/5/1**) . **Suprafața totală a terenului este de 26025 mp.**

Datorită poziţiei geografice apropiate de municipiul Timişoara, comuna Dumbravita are un important potenţial de dezvoltare a activităţilor serviciilor, cat si a locuirii.

Terenurile aflate in proximitatea intravilanului comunei Dumbraviţa aveau caracter

agricol. Explozia investiţiilor din ultimii ani, precum şi intrare în Comunitatea Europeană, a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafeţe de teren dedicate dezvoltării atât de zone rezidenţiale cât şi de zone de servicii. Prin aprobarea de Planuri Urbanistice, terenurile agricole au fost introduse în intravilan şi au devenit construibile.

Caracteristici semnificative ale zonei

Zona studiată se află între 2 bulevarde: Bul. Ion Creangă și strada I.L. Caragiale. Zona de la bulevardul Ion Creangă se dezvoltă ca zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime cu locuințe în condominium D(S)+P+2E+Er/M. Zona de la strada I. L. Caragiale se dezvoltă ca zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime cu locuințede tip duplex sau individuale cu regim de înălțime de maxim P+1E+Er/M.

Zona este accesibilă traficului de pe bul. Ion Creangă, strada I.L. Caragiale și de pe strada Frații Grimm. Dezvoltarea străzilor propuse prin PUZ poate asigura fluidizarea circulațiilor în zona studiată. Accesul rutier se face din strada Petofi Sandor aflat la est, apoi în dreptul străzii Eftimie Murgu se face stânga pe strada Tudor Vladimirescu, strada Tarcului și apoi pe bul. Ion Creangă până la parcela.

În ceea ce privește dezvoltarea echipării edilitare, există utilitățile necesare. In imediata vecinatate exista rete de alimentare cu apa și canalizare, energie electrică, gaz pe bul. Ion Creangă și pe strada I. L. Caragiale.

Nu sunt evidentiate riscuri naturale.

4. OCUPAREA TERENURILOR

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire cu regim mic de înalțime și funcțiuni complementare. Conform PUG zona face parte din UTR LFC 4B_4 Lehart, zonă destinată locuințelor unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente.

Terenul care face obiectul PUZ este liber de constructii.

Pe terenul studiat nu există spațiu verde amenajat.

5. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

Exista retea de alimentare cu apa pe bul Ion Creanga si pe strada I.L. Caragiale Ø90mm (conform aviz de amplasament AquaDumbravita nr. 9123/13.12.2023).

Exista retea de canalizare menajera pe strada I.L. Caragiale, din PVC 63 mm (prin pompare), conform aviz AquaDumbravita nr. 9123/13.12.2023.

Terenul studiat apartine teritoriului administrativ al comunei Dumbravita, al carei operator apa-canal este SC AquaDumbravita SRL).

La momentul actual, în zona studiată există retea de energie electrica LEA JT pe strada Ion Creanga si pe strada I.L. Caragiale, conform aviz E-Distributie Banat nr. 11320001 din 31.08.2022.

În momentul actual, în zona studiată există retea de iluminat public pe strada Ion Creangă.

În momentul actual, în zona studiată există reţea de telecomunicații aeriana a companiei TELEKOM pe strada Ion Creanga si retea subterana pe strada Alexandru Macedon, conform aviz nr. 1089/07.07.2021.

Există reţele de gaz în partea de nord, pe strada Ion Luca Caragiale, retea gaze naturale, presiune redusa PE100-63 mm, pe strada Ion Creanga PE100-90mm si pe strada Alexandru Macedon PE100-90mm, conform aviz DelGaz Grid nr.214524601/31.01.2024.

6. PROBLEME DE MEDIU

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

În urma cercetării teoretice a documentației istorice, cartografice și bibliografice, precum și a investigației de teren în perimetrul analizat nu au fost identificate situri arheologice. Cu toate acestea, zona în cauză se află situată la cca. 130 m. vest de valul roman, monument cercetat pe zona afectată de Varianta ocolitoare Dumbrăvița. Datorită faptului că șanțul de apărare de pe latura de est a acestuia sunt situate la cca. 16 m. de axul valului, putem preciza că lucrările viitoare de pe suprafața acestei parcele nu vor afecta sistemul de fortificație în ansamblul său. Exista acordul favorabil a Directiei Judetene pentru Cultura Timis nr. 244-2488/28.06.2021.

7. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ- REGLEMENTĂRI, BILANŢ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI,

Zonificare funcțională

Planul Urbanistic Zonal propune o parcelare a terenului in suprafata de 26.025 mp , într-un numar de 22 de parcele, din care:

- 18 parcele pentru locuinte semicolective/duplex cu maxim 2 unitati locative/parcela;
- 2 parcele pentru dotari si servicii la parter si locuinte colective la etaj;
- 1 parcelă pentru zonă verde cu acces public;
- 1 parcelă pentru căi de circulații.

Regimul de înălţime

Zona Lu: P+1E+M / Er
Zona Lc: P+2E

Tipologia de construire

Zona Lu -> *Izolat*
Zona Lc -> *Izolat / cuplat pe o latură*

Regimul de aliniere a construcţiilor

- retragere fata de aliniament principal: 6,00m ;

- retragere fata de aliniament secundar 3,00m (la parcelele pe colt);

- retragere fata de limita posterioara min. 10,00 m la parcelele 1, 2,4÷9;
- retragere fata de limita posterioara min. 6,00 m la parcelele: 10÷21.

- retragere fata de limitele laterale Hcornisa /2 sau atic, dar nu mai puțin de 3m.

Bilanţul teritorial

Proporţia dintre funcţiuni este prezentată în tabelul următor :

SIMBOL	ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
		suprafata (mp)	%	suprafata (mp)	%
	CF NR. 411115	20000			
	CF NR. 411499	6025			
	Total suprafata teren PUZ	26025	100.00%		
Lu	Zona de locuinte cu maxim 2 U.L. / parcela			14894	57.23%
Lc	Functiuni complementare la parter si locuinte colective la etaj			2440	9.38%
V	Zona verde			1303	5.01%
ZCR	Circulatii si zone verzi de aliniament			7388	28.39%

Indici urbanistici

SIMBOL	FUNCTIUNEA	POT	CUT	Regim Inaltime	H max cornisa /atic retras	H max coama
Lu	**Zona de locuinte**	35%	1.05	P+1E+M/Er	7.5m	10m
Lc	**Functiuni complementare la parter si locuinte colective la etaj**	40%	1.20	P+2E	10m	14m
ZV	**Zona verde**	10%	0.05	P	3m	5,5m

8. CIRCULATII SI TRANSPORT

- Lărgirea Bulevardului Ion Creangă la 26 m.
- Realizare bul. Liviu rebreanu cu prospect de 21m.
- Crearea unei rețele stradale integrate cu infrastructura existentă.
- Piste de biciclete și trotuare de 1,5 m pe principalele artere.

9. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

- Extinderea rețelelor de apă, canalizare, energie electrică și telecomunicații.
- Iluminat public cu stâlpi LED.
- Separatoare de hidrocarburi pentru gestionarea apelor pluviale.

10. MĂSURI DE PROTECŢIE A MEDIULUI

Apele pluviale aferente zonei de circulatii auto vor trece printr-un separator de hidrocarburi după care vor fi colectate intermediul unei retele subterane de canalizare ape pluviale într-un bazin de retentie care va fi golit controlat în Hcn 91 la 30 de minute după terminarea ploii.

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale pe o platformă de deșeuri, urmând a fi evacuate periodic. Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform OMS 119/2014.

În perimetrul spațiului verde amenajat, pe o suprafata de 1303 mp (5,01% din suprafata terenului) se va putea amenaja un loc de recreere sau loc de joaca pentru copii.

In afara de aceasta suprafata, 30% din suprafata fiecarei parcele dezmembrate se va amenaja ca spatiu verde privat.

Intocmit,
arh. Loredana Marilena PESCARU

1. FOAIE DE CAPAT

ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINTE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, cu preluarea avizelor din C.U. nr. 651/02.06.2020

AMPLASAMENT:	**Comuna DUMBRAVITA, localitatea DUMBRAVITA, Arabil intravilan CF. Nr. 411115, CAD nr. 411115 Arabil intravilan C.F. Nr. 411499, CAD nr. 411499**
BENEFICIAR:	**ROSU CAROLINA DRAPOS ELISABETA**
PROIECT NR.:	**U 37 / 2018**
FAZA:	**ETAPA 2**
DATA ELABORARII:	**Octombrie 2024**
Data listării:	14-Mar-25
PROIECTANT:	**FISHER ARHITECT DESIGN S.R.L. CUI: 36781816 J35/3224/2016 Timișoara, bul. Cetății nr. 45, camera 3 URBANIST RUR: Loredana Marilena PESCARU**

Timișoara, bul. Cetății nr. 45, camera 3
Tel. 0744690772

2. B O R D E R O U

VOL 1 - Memoriu de prezentare

A. PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT 1
2. B O R D E R O U 2
3. M E M O R I U D E P R E Z E N T A R E 3
1. INTRODUCERE 3
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 4
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 11
4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE 21

VOL 2 - Regulamentul local de urbanism

B. PIESE DESENATE

INCADRARE IN TERITORIU /PLAN CADASTRAL.....	PL. NR. U37.01
SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	PL. NR. U37.02
REGLEMENTARI URBANISTICE. ZONIFICARE FUNCTIONALA…	PL. NR. U37.03
REGLEMENTARI URBANISTICE. ECHIPARE EDILITARA…….	PL. NR. U37.04.1
REGLEMENTARI URBANISTICE. ECHIPARE ELECTRICĂ…….	PL. NR. U37.04.2
REGLEMENTARI URBANISTICE. ECHIPARE CU GAZ…..….	PL. NR. U37.04.3
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR ……	PL. NR. U37.05
POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICĂ ……	PL. NR. U37.06
STUDIU DE CVARTAL..... ……	PL. NR. U37.07

PROIECT NR: U 37/ 2018
TIPTULAR: DRAPOS ELISABETA SI ROSU CAROLINA
ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, cu preluarea avizelor din C.U. nr. 651/02.06.2020 si din CU 403/20.05.2022
Amplasament: intravilan DUMBRAVITA, CF 411115, nr. cad 411115, CF 411499 nr. Cad 411499

3. M E M O R I U D E P R E Z E N T A R E

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumire proiect : ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, cu preluarea avizelor din C.U. nr. 651/02.06.2020

- Amplasament: - comuna DUMBRAVITA, jud. Timis CF 411115, nr. Cad 411115 (nr. Topo vechi A88/1/49)
-comuna DUMBRAVITA, jud. Timis CF 411499, nr. Cad 411499 (nr. Topo vechi 230/2/5/1)

- Faza de proiectare: ETAPA 2

- Beneficiari: DRAPOS ELISABETA
ROSU CAROLINA

- Proiectant general: “FISHER ARCHITECT DESIGN” S.R.L.

- Proiectanti specialitate urbanism: arh. Loredana PESCARU

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Documentația are în vedere realizarea studiului de oportunitate pentru introducere in intravilan, parcelare si reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului, in conformitate cu **Certificatului de Urbanism nr. 516/31.05.2024**, eliberat de Primaria comunei Dumbravita pentru lucrarea: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINȚE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, cu preluare avize din CU nr. 651/02.06.2020 ȘI CU nr. 403/20.05.2022, în localitatea Dumbravita, comuna Dumbravita, intravilan, parcela cu nr. Cad 411115, CF nr. 411115, nr. CAD 411499, C.F. Nr. 411499.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- PUG comuna Dumbrăvița, aprobat cu HCL nr. 140/25.10.2023
- Ridicare topografică, cu aviz de recepție OCPI nr. 2538/2021 și 5976/2022;
- LEGEA nr. 350/2001 - privind amenajarea teritoriului şi urbanismul;
- LEGEA nr. 33/1994 - privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- LEGEA nr. 137/1995 - privind protecţia mediului;
- LEGEA nr. 107/1996 - a apelor;
- H.G.R. nr. 525 - privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- CODUL CIVIL;
- GHID privind metodologia de elaborare şi conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM010/2000- aprobat cu Ordinul MLPTL 176 N/16.08.2000;
- GHID pentru elaborarea şi aprobarea Regulamentului Local de Urbanism - aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000;
- Ordinul M.S. nr. 119/2014 Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. DATE PRIVIND AMPLASAMENTUL SI EVOLUTIA ZONEI

Date privind evoluția zonei

Amplasamentul este situat în intravilanul extins a localitatii Dumbravita, comuna Dumbravita, parcela avand CF nr. 411115, nr. Cad. 411115 (top. **A89/1/49)** si parcela în intravilan cu CF 411499, nr. CAD 411499 (nr. Top vechi **230/2/5/1**) . **Suprafața totală a terenului este de 26025 mp.**

Datorită poziţiei geografice apropiate de municipiul Timişoara, comuna Dumbravita are un important potenţial de dezvoltare a activităţilor serviciilor, cat si a locuirii.

Terenurile aflate in proximitatea intravilanului comunei Dumbraviţa aveau caracter agricol. Explozia investiţiilor din ultimii ani, precum şi intrare în Comunitatea Europeană, a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafeţe de teren dedicate dezvoltării atât de zone rezidenţiale cât şi de zone de servicii. Prin aprobarea de Planuri Urbanistice, terenurile agricole au fost introduse în intravilan şi au devenit construibile.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaţionate cu evoluția localității

Zona studiată se află între 2 bulevarde: Bul. Ion Creangă și strada I.L. Caragiale. Zona de la bulevardul Ion Creangă se dezvoltă ca zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime cu locuințe în condominium D(S)+P+2E+Er/M. Zona de la strada I. L. Caragiale se dezvoltă ca zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime cu locuințede tip duplex sau individuale cu regim de înălțime de maxim P+1E+Er/M.

Potențial de dezvoltare

Datorita poziţiei localitatii Dumbravita în raport cu municipiul Timişoara, considerăm că aceasta zonă va deveni o zonă predominant rezidenţială cu funcţiuni complementare.

Datorită calităţii cadrului natural existent, a poziţiei geografice apropiate de municipiul Timişoara, comuna Dumbrăvița are un important potenţial de dezvoltare al activităţilor serviciilor, cât şi a locuirii.

Amplasarea parcelei la aprox 1300m la vest de drumul județean DJ691 Dumbravita - Lipova constituie un avantaj.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

În partea de vest a vatrei vechi a localității Dumbrăvița, în intravilanul extins, pe un teren proprietate privată, se propune prin prezentul PUZ amenajarea unei zone rezidentiale, cuprinzând: loturi pentru construcţia de case cu doua unitati locative/parcelă, drumuri de acces si echiparea tehnico-edilitară necesară pentru urbanizarea terenului.

In prezent acest teren are folosința actuală de teren arabil. Tendinta de dezvoltare a conumei Dumbravita este de ocupare și construire a acestei zone.

Teritoriul luat în studiu este situat în intravilanul extins (CF 411115) și (CF 411499), fiind delimitat astfel:

-la NORD - teren urbanizat pentru zona rezidentiala si strada I. L. Caragiale cu profil de 12,00m;
-la SUD - De 83-4m (bul Ion Creanga - 26m) ;
-la VEST - A88/1/50 - teren urbanizat pentru zona rezidentiala - locuințe individuale cu regim mic de înălțime;
-la EST - A88/1/48 - teren urbanizat pentru zona rezidentiala - locuințe individuale cu regim mic de înălțime.

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției accesibilității, cooperării în domeniul edilitare, servirea cu instituții de interes general etc.

Zona este accesibilă traficului de pe bul. Ion Creangă, strada I.L. Caragiale și de pe strada Frații Grimm. Dezvoltarea străzilor propuse prin PUZ poate asigura fluidizarea circulațiilor în zona studiată. Accesul rutier se face din strada Petofi Sandor aflat la est, apoi în dreptul străzii Eftimie Murgu se face stânga pe strada Tudor Vladimirescu, strada Tarcului și apoi pe bul. Ion Creangă până la parcela.

În ceea ce privește dezvoltarea echipării edilitare, există utilitățile necesare. In imediata vecinatate exista rete de alimentare cu apa și canalizare, energie electrică, gaz pe bul. Ion Creangă și pe strada I. L. Caragiale.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică :

Relieful

Este relativ plat. Nu prezintă riscuri.

Clima:

Este temperat-moderata.

Amplasamentul prezintă următorele caracteristici:

Temperatura aerului:

1. media lunară maximă + 21 - 22 C (iulie- august)
2. media lunară minimă - 1 - -2 C (ianuarie)

Precipitaţii :

- media lunară maximă 70- 80 mm. (iunie)
- media anuală 600-700 mm.

Vântul:

- direcţii predominante : N-S 16 %
  E-V 13 %

Regimul eolian în partea de sud-vest a Romaniei este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interfereaza deasupra Europei la latitudinea de 450 N. In zona de câmpie, cea mai mare pondere o au vânturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepă. El se caracterizeaza prin temperaturi medii anuale ridicate (10,60 C), intervalul anual fara inghet este mai extins (peste 200 de zile), iar numarul mediu anual de zile cu inghet mai mic (95).

Investigații geotehnice:

Seismic, în conf. cu normativul P 100-3/ 2019, amplasamentul se încadrează în zona seismică „D" –având Tc= 0,7 sec., şi Ks = 0,16 (grad VII MSK.).

Categoria geotehnica: 1 (risc geitehnic redus), conform studiu geotehnic atasat.

Structura geotehnica este urmatoarea:

- 0.00 ….0.30m strat vegetal
- 0.30…0.70m argila prafoasa, negricioasa
- 0.70…2.70m praf argilos, maroniu galbui, plastic consistent
- 2.70…6.0m praf nisipos, gri galbui, plastic consistent.

Nivelul apei subterane :

NH_{max} = 0,80 fata de nivelul terenului natural

NH_{med} = 1,50 fata de nivelul terenului natural.

Riscuri naturale.

Nu sunt evidentiate riscuri naturale.

2.4. CIRCULAȚIA

Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere

Ca urmare a dezvoltării comunei Dumbrăvița, prin crearea unor noi zone de locuințe cu funcțiuni complementare, este imperios necesară creearea / modernizarea unor rețele rutiere care să asigure circulația auto în zona studiată.

Circulația majoră în zona se desfășoară pe bul. Ion Creangă, ce leagă vatra veche de zona nouă dezvoltată de la est la vest.

Circulația secundară este doar parțial reglementată. Este necesară o corelare a segmentelor aprobate prin diverse planuri urbanistice aprobate în zonă.

Terenul este accesibil din vatra veche a localității Dumbrăvița pe bul. Ion Creangă și strada I.L. Cragiale. Distanța de la intravilanul vechi (strada Tudor Vladimirescu) până la parcelă este de aprox 805m.

Din Timișoara accesul se face pe strada principală: strada Petofi Sandor, până în dreptul străzii Eftimie Murgu, apoi pe strada Țarcului și pe bulevardul Ion Creangă, (De 83) până la parcelă.

Factori generatori de perturbări ale traficului din zonă pot fi considerați profilul transversal al bul. Liviu Rebreanu și intersecțiile neamenajate între strada L. Rebreanu și bul. Ion Creangă și strada L. Rebreanu și strada I. L. Caragiale.

Capacitati de transport, greutăţi în fluenţa circulaţiei, incomodări între tipurile de circulaţii precum şi dintre acestea şi alte funcţiuni ale zonei, necesităţi de modernizare a traseelor existente şi de realizare a unor artere noi, capacităţi şi trasee ale transportului in comun, intersecţii cu probleme, priorităţi.

În prezent pe Bulevardul Ion Creangă circulația rutieră se desfășoară pe un drum cu două benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de 6,00 m prevăzută cu îmbrăcăminte bituminoasă și încadrată cu acostament înierbat pe o parte și gard viu pe cealaltă parte. Circulația bicicliștilor este asigurată printr-o pistă de biciclete de 2,50 m.

În urma investigațiilor efectuate pe teren, pe bd. Ion Creangă se observă lipsa dispozitivelor de colectare și evacuare a apelor pluviale, iar circulația pietonală se desfășoară fie pe pista de biciclete fie pe partea carosabilă, în zona studiată trotuarele lipsind pe ambele părți ale bulevardului.

Pe strada I.L. Caragiale, se constată existența unui drum cu planeitatea suprafeței de rulare necorespunzătoare cerințelor actuale de securitate și confort, cu starea tehnică a îmbrăcămintei rutiere afectată de condițiile climaterice, și cu infiltrarea apelor din precipitații în corpul drumului (îmbrăcăminte rutieră care permite infiltrarea apelor în corpul drumului, dispozitive de colectare și evacuare a apelor de suprafață lipsesc, iar apele pot stagna în zona drumului, etc.).

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici funcționale ce ocupă zona studiată

– Nr CF 411115, parcela cu nr cad. 411115 (nr. Cad. Vechi A88/1/49) în suprafață de 20.000 mp, arabil intravilan extins, comuna Dumbravita,

– **DRAPOS ELISABETA**, Intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4, fara sarcini,
– **ROSU CAROLINA**, Intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4, fara sarcini,
– **DRAPOS ELISABETA**, Intabulare, drept de proprietate donatie scutire de raport, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4, casatorita, bun propriu, fara sarcini,
– **ROSU CAROLINA**, Intabulare, drept de proprietate donatie scutita de raport, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4, casatorita, bun propriu, fara sarcini.
– parcela cu CF 411499, nr. Cad 411499 (nr. Top vechi 230/2/5/1) în suprafață de 6.025 mp, arabil intravilan, comuna Dumbravita, titulati:
– **ROSU CAROLINA**, casatorita, bun propriu, Intabulare, drept de proprietate donatie cu scutire de raport, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, fara sarcini,
– **DRAPOS ELISABETA**, casatorita, bun propriu Intabulare, drept de proprietate donatie cu scutire de raport, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, fara sarcini,

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire cu regim mic de înalțime și funcțiuni complementare. Conform PUG zona face parte din UTR LFC 4B_4 Lehart, zonă destinată locuințelor unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente.

Gradul de ocupare cu fond construit

Terenul care face obiectul PUZ este liber de constructii.

Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Pe bul. Ion Creangă s-au dezvoltat servicii de alimentație publică. Alte servicii se afla în zona centrală a localității.

Asigurarea cu spații verzi

Pe terenul studiat nu există spațiu verde amenajat.

Existenta unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

Principalele disfunctionalitati

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATII		
Drum de acces din De 83 aflat la S	Profil necorespunzator traficului.	Preluarea profilelor de drum din PUG. Modernizare bul. Liviu Rebreanu la profil de 21m.
	Drum modernizat partial cu îmbrăcăminte de asfalt	Largire profil la 26m pentru bul. Ion Creangă
		Continuarea drumului existent strada Fratii Grimm cu profil de 12m
FOND CONSTRUIT		
	Fond construit în curs de definire	Alocare unui procent minim de 7% din total suprafața pentru dotări și servicii publice.
		Diversificarea funcțiunilor prin servicii complementare locuirii.
PROBLEME DE MEDIU		
	Zona este insuficient deservită de spații verzi	Alocare unui procent minim de 5% din total suprafața pentru spatiu verde .
		Se va pune accestul pe mobilitate durabilă, cu suprafețe dedicate pietonilor și bicicliștilor.

2.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

Alimentare cu apa si canalizare

Exista retea de alimentare cu apa pe bul Ion Creanga si pe strada I.L. Caragiale Ø90mm (conform aviz de amplasament AquaDumbravita nr. 9123/13.12.2023).

Exista retea de canalizare menajera pe strada I.L. Caragiale, din PVC 63 mm (prin pompare), conform aviz AquaDumbravita nr. 9123/13.12.2023.

Terenul studiat apartine teritoriului administrativ al comunei Dumbravita, al carei operator apa-canal este SC AquaDumbravita SRL).

Alimentarea cu energie electrică

La momentul actual, în zona studiată există retea de energie electrica LEA JT pe strada Ion Creanga si pe strada I.L. Caragiale, conform aviz E-Distributie Banat nr. 11320001 din 31.08.2022.

Iluminat public

În momentul actual, în zona studiată există retea de iluminat public pe strada Ion Creangă.

Canalizație telecomunicații

În momentul actual, în zona studiată există reţea de telecomunicații aeriana a companiei TELEKOM pe strada Ion Creanga si retea subterana pe strada Alexandru Macedon, conform aviz nr. 1089/07.07.2021.

Alimentarea cu gaz

Există reţele de gaz în partea de nord, pe strada Ion Luca Caragiale, retea gaze naturale, presiune redusa PE100-63 mm, pe strada Ion Creanga PE100-90mm si pe strada Alexandru Macedon PE100-90mm, conform aviz DelGaz Grid nr.214524601/31.01.2024.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadru natural- cadru construit

In zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului.

Propunerile prezentului PUZ vor asigura un echilibru între suprafețele construite și cele rezervate spațiilor verzi.

Prin implementarea Planului Urbanistic Zonal se urmărește și eliminarea tuturor disfuncționalităților legate de mediu și a eliminării oricăror surse de poluare încă din etapa de proiectare.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100-3/2019 amplasamentul cercetat se găseşte în zona de calcul “D” având coeficienţii ag = 0,20 şi Tc = 0,7 sec.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.

Nu exista retele sau artere majore ce pot constitui un risc pentru zona.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

În urma cercetării teoretice a documentației istorice, cartografice și bibliografice, precum și a investigației de teren, concluzionăm că în perimetrul analizat nu au fost identificate situri arheologice. Cu toate acestea, zona în cauză se află situată la cca. 130 m. vest de valul roman, monument cercetat pe zona afectată de Varianta ocolitoare Dumbrăvița. Datorită faptului că șanțul de apărare de pe latura de est a acestuia sunt situate la cca. 16 m. de axul valului, putem preciza că lucrările viitoare de pe suprafața acestei parcele nu vor afecta sistemul de fortificație în ansamblul său. Exista acordul favorabil a Directiei Judetene pentru Cultura Timis nr. 244-2488/28.06.2021.

Evidentierea potentialului balnear si turistic - dupa caz.

Nu este cazul

2.8. OBȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietarii terenului doresc valorificarea superioară a zonei studiate, intenţie acceptată şi de administraţia locală, care a emis Certificatul de urbanism pentru întocmirea unei documentaţii în faza de plan urbanistic zonal, în vederea întocmirii regulamentului local de urbanism.

Proprietarii terenurilor doresc ca în această zonă să se construiască locuinţe de tip duplex în regim de înălțime P, P+M, P+1E, D(S)+P+1E+M/Er și locuinte colective la bulevardul Ion Creangă.

S-a realizat și procedura de informare a publicului conform art. 35 din Ordinul 2701/2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru zona studiată sau realizat studiu topografic, studiul pedologic, studiul geotehnic și studiul arheologic.

Studiul topografic atestă pe baza calculelor analitice suprafaţa proprietății, dovedeşte deţinerea legală a terenului.

Studiul geotehnic prezintă stratificaţia terenului, arată că, construcţiile proiectate pe amplasament pot fi fundate:

1. se propune o cotă minimă de fundare de 100cm adâncime, sistemul de fundare adoptat putînd fii cel de fundații continue sub ziduri sau izolate sub stâlpi.
2. fundaţii izolate rezemate pe stratul în situ, Pcovn = 240 kPa, conform STAS 3300/2-85.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona E, cu perioada de colt Tc =0,70, conform normativului P100-1/2013 pentru construcții de clasa de importanță IV și categoria de importanță D.

Studiul pedologic arată că pentru suprafața solicitată a fost obținută o notă medie ponderată de bonitate de 55 puncte pentru categoria de folosință ”arabil”, fapt ce determină încadrarea suprafeței în clasa a III-a de fertilitate.

Functiunile propuse vor fi în directă legătură cu dezvoltarea zonei, fără a afecta mediul înconjurător.

3.2. PREVEDERI PUG - corelarea cu alte documentatii de urbanism

Conform PUG zona se află în

- UTR M 4B_3 Lehart zona de pe bulevardul Ion Creangă;
- UTR LFC 4B_4 Lehart zona cuprinsă până la strada I. L. Caragiale.

Zona de la bulevardul Ion Creangă se dezvoltă ca zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime cu locuințe în condominium D(S)+P+2E+Er/M. Numărul unităților locative se va determina ținând cont de Legea locuințe nr. 114/1996 actualizată și ca suprafața de teren să fie de minim 100mp/unitate locativă (conform PUG / RLU-Zona Lc).

Utilizările admise în zona Lc: locuințe colective (multifamiliale în cadrul unuia su mai multor corpuri de clădire pe parcele cu lățimea frontului stradal de cel puțin 24m și cu o suprafață de minim 1200mp. Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

Utilizări admise cu condiționări: se admit următoarele funcțiuni terțiare aferente locuirii: comerț

alimentar, nealimentar, servicii de alimentație publică: restaurant, bistro, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club, catering; servicii cu acces public: ghisee, tipărire, multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after school, servicii poștale și de curierat private, agenții de turism, agenții imobiliare, birouri notariale, saloane de estetică și întreținere corporală (fitnes, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună) curățătorie de haine, studio foto/video, filială de bibliotecă/mediatecă; servicii profesionale: cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, atelier/birou de proiectare/expertiză/arhitectură/design, birou de topografie/cadastru/cartografie, birou de programare IT, agenție de publicitate, atelieremeșteșugărești, servicii de consultanță juridică și economică; servicii manufacturiere reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice, asistență IT, reparații încălțăminte, manufactură fină, croitorie, marochinărie, tapițărie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări, cu următoarele condiționări cumulate:

- Să se desfăşoare în paralel cu funcţiunea de locuire;
- Suprafața utilă desfășurată aferentă acestora să nu depășească suprafața utilă desfășurată destinată locuirii;
- Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare exclusiv în interiorul clădirii;
- 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.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul studiat nu deţine spaţii verzi fiind în prezent teren cu caracter agricol. De asemenea nu se poate vorbi despre un cadru natural valoros. Se propune generarea unei zone de locuire cu funcţiuni complementare cu obligativitatea propunerii unui minim 5% din suprafaţa totala a terenului de spaţii verzi, conform C.U. nr. 403 din 20.05.2022, prelungit pana la data de 20.05.2024, emis de Primăria Comunei Dumbraviţa. Se va amenaja o zona verde (domeniu privat) pe fiecare parcela in suprafata de min 30%.

Conditiile de climă, cât și cele privind construibilitatea nu ridica probleme deosebite. Conditiile de fundare ale terenului sunt bune.

Terenul este plan si nu necesita lucrări semnificative de sistematizare pe verticală.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI

Organizarea circulatiei rutiere

Organizarea circulatiei rutiere in zona studiata se bazeaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva conformandu-se cu prevederile din PUG / PUZ director. O conditie necesara este asigurarea accesului la locuintele din zona. Strazile adiacente zonei studiate vor respencta trama stradala propusa din PUZ-urile invecinate aprobate. Bulevardul Ion Creanga (De 83) se propuse a se largi la un prospect de 26m, strazile Fratii grimm si I. L. Caragiale sunt propuse la prospect de 12m.

Drumurile propuse vor fi de 6m parte carosabilă pe tramă stradală de 12 m. Aceste drumuri se vor realiza prelungind străzile existente și se vor corela cu drumurile propuse prin planurile urbanistice aprobate deja.

De asemenea au fost prevăzute zone speciale pentru spatii verzi de aliniament, rigole sau șanțuri pentru scurgerea apelor pluviale, dotări tehnico-edilitare si spatii de parcare.

Profiluri transversale caracteristice

Alcatuirea profilelor transversale s-a facut conform cu STAS 10144/3,5,6 care stabilesc geometria strazilor, calculul capacitatii de circulatie si intersectiile strazii precum si cu STAS 10.144/1 privind profilurile transversale pentru strazi.

Străzile din cadrul PUZ-ului sunt:

- drum de categoria II-a cu 4 benzi de circulatie cu latimea partii carosabile de 14,00m si prospect stradal de 26.00m (bul. Ion Creangă);
- drum de categoria II-a cu 4 benzi de circulatie cu latimea partii carosabile de 14,00m si prospect stradal de 21.00m (bul. Liviu Rebreanu);
- drum de categoria a III-a cu 2 benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de 6,00 m și prospect stradal de 12.00 m lățime (strazile Fratii Grimm si I.L. Caragiale).
- drum de tip fundatura cu 2 benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de 5,00 m și prospect stradal de 7.00 m lățime (strazile 1, 2 si 3).

Transportul in comun

In prezent exista trasee de transport in comun doar pe strada principala din comuna Dumbravita, pe strada Petofi Sandor (traseul M14) și traseul M45 pe bul. Ion Creangă.

Parcaje si garaje

In cazul zonei destinate constructiei de locuinte individuale / colective se va avea in vedere realizarea conditiilor de parcare/ garare pe loturile proprii. Este obligatorie realizarea de minim două locuri de parcare / unitate locativa pentru locuinte, iar pentru functiunile complementare admise numarul lor se vor realiza conform R.G.U. Anexa 5.

Organizarea circulatiei pietonale

Străzile propuse, bul. Ion Creanga si bul. L. Rebreanu, sunt prevăzute cu trotuare de lățimea de 1,50m. Strada Fratii Grimm si strada I. L. Caragiale sunt prevazute cu trotoare de latimea de 1.50m. Traversările pietonale se vor amenaja în conformitate cu Normativul C239-94 la cerințele persoanelor cu handicap.

Sistematizarea verticala

Pentru asigurarea scurgerii apelor pluviale spre marginea părții carosabile profilul transversal al drumului se amenajează cu panta de 2,5%. Apele pluviale de pe partea carosabilă vor fi colectate prin guri de scurgere și evacuate prin sistemul de canalizare ape pluviale propus în bazinul de retentie trecute în prealabil printr-un decantor-separator de hidrocarburi (SH). Preaplinul se va deversa controlat, gravitational sau prin pompare, în canalul de desecare Hcn 91 ANIF – aflat în partea de SUD-EST a amplasamentului studiat - prin intermediul unei conducte de refulare conectate la o stație de pompare propusă (SP) din imediata apropiere a bazinului de retenție. Racordarea la canalul de desecare se face printr-o gură de vărsare (GV) propusă.

Decantorul-separatorul de hidrocarburi (DSH) este dimensionat la un debit de 30l/s şi va colecta nisipul şi uleiurile provenite accidental de la autovehicule.
Bazinul de retenţie (BR), asigură stocarea apei pe timpul ploii a unui volum de 40 m^3.

Structura rutieră pentru drumurile studiate va fi realizată din îmbrăcăminte bituminoasă și va fi încadrată cu acostamente de min. 0,5 m sau în cazul drumurilor de incintă cu borduri din beton de ciment așezate pe fundație din beton de ciment.

Structura rutieră propusă pentru drumul de incintă și locuri de parcare va avea următoarea stratificație:

- 4 cm mixtură asfaltică BA16;
- 5 cm mixtură asfaltică BAD20;
- 20 cm piatră spartă;
- 30 cm fundație din balast.

3.5. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ- REGLEMENTĂRI, BILANŢ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI,

Zonificare funcțională

Planul Urbanistic Zonal propune o parcelare a terenului in suprafata de 26.025 mp , într-un numar de 22 de parcele, din care:

- 18 parcele pentru locuinte semicolective/duplex cu maxim 2 unitati locative/parcela;
- 2 parcele pentru dotari si servicii la parter si locuinte colective la etaj;
- 1 parcelă pentru zonă verde cu acces public;
- 1 parcelă pentru căi de circulații.

Soluția propusă, este prevazuta a se realiza etapizat, funcție de ritmul populării zonei, precum și de bugetul comunității proprietarilor de teren vizand posibilitatea de finantare a dotarilor cu echipare tehnico-edilitara caracteristica unei zone de locuit. A se vedea impreuna cu plansa Reglementari urbanistice. Zonificare functionala U37.03

Regimul de înălţime

Zona Lu: P+1E+M / Er
Zona Lc: P+2E

Tipologia de construire

Zona Lu -> *Izolat*
Zona Lc -> *Izolat / cuplat pe o latură*

Regimul de aliniere a construcţiilor

- retragere fata de aliniament principal: 6,00m ;
- retragere fata de aliniament secundar 3,00m (la parcelele pe colt);

- retragere fata de limita posterioara min. 10,00 m la parcelele 1, 2,4÷9;

- retragere fata de limita posterioara min. 8,00 m la parcelele: 10÷21.

- retragere fata de limitele laterale Hcornisa /2 sau atic, dar nu mai puțin de 3m.

Bilanţul teritorial

Proporţia dintre funcţiuni este prezentată în tabelul următor :

SIMBOL	ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
		suprafata (mp)	%	suprafata (mp)	%
	CF NR. 411115	20000			
	CF NR. 411499	6025			
	Total suprafata teren PUZ	26025	100.00%		
Lu	Zona de locuinte cu maxim 2 U.L. / parcela			14894	57.23%
Lc	Functiuni complementare la parter si locuinte colective la etaj			2440	9.38%
V	Zona verde			1303	5.01%
ZCR	Circulatii si zone verzi de aliniament			7388	28.39%

Indici urbanistici

SIMBOL	FUNCTIUNEA	POT	CUT	Regim Inaltime	H max cornisa /atic retras	H max coama
Lu	**Zona de locuinte**	35%	1.05	P+1E+M/Er	7.5m	10m
Lc	**Functiuni complementare la parter si locuinte colective la etaj**	40%	1.20	P+2E	10m	14m
ZV	**Zona verde**	10%	0.05	P	3m	5,5m

3.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

3.6.1. ALIMENTARE CU APĂ.

Pentru satisfacerea nevoilor de apă se impune realizarea unei extinderi la reţeaua de apă a localităţii Dumbravita, atât pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare din cadrul obiectivului, cât şi pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor. Legătura cu conducta de apă existentă se va realiza din strada Ion Creanga, conducta PE-HD având De Ø90 mm.

Debitele de apă necesare conform breviarului de calcul sunt:

Qzimed = 18,74 m^3/zi = 0,217 l/s
Qzimax = 24,33 m3/zi = 0,282 l/s
Qorarmax = 2,87 m3/h = 0,796 l/s

Pentru parcelele propuse în planul urbanistic zonal alimentarea cu apă se va realiza prin intermediul unei extinderi la reţeaua de apă a localităţii Dumbravita, cu o conductă din PE-HD, PN6 De 90 mm.

Această extindere se va face parte din sistemul major de alimentare cu apă a zonei de locuinţe în curs de dezvoltare. Extinderea reţelei se va realiza de pe strada Ion Creanga.

Reţeaua de apă propusă din cadrul obiectivului este formată dintr-o conductă PE-HD, PN6, De 90x6,3 mm în lungime de cca. L = 600 ml. Ea se va amplasa in zona verde, astfel incat sa existe cate un bransament pentru fiecare parcela, si se va poza ingropat.

Reţeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât şi alimentarea hidranţilor de incendiu exteriori ce vor fi poziţionati pe aceasta, astfel s-au prevăzut 3 hidranti supraterani de incendiu exterior având DN 80 mm, (conform planului de situaţie).

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

3.6.2. CANALIZARE.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea menajeră a fost dimensionată la debitele:

$Q_{uz.zimed} = Q_{zimed}$ = 18,74 m^3/zi = 0,217 l/s
$Q_{uz.zimax} = Q_{zimax}$ = 24,33 m^3/zi = 0,282 l/s
$Q_{uz.orarmax} = Q_{orarmax}$ = 2,87 m^3/h = 0,796 l/s

Debitul de apă uzată menajeră se determină conform STAS 1846-1:2006.

Apele uzate menajere de la parcelele propuse vor fi colectate şi evacuate la reteaua de canalizare a localității Dumbravita prin intermediul unei extinderi a reţelei de canalizare cu De 63 mm. Legătura la viitoarea conducta de canalizare se va realiza din strada Ion Creanga, prin intermediul

unei extinderi a reţelei de canalizare cu conducta PEHD, PN10, Dn63mm, in lungime de cca. L=600 ml (canalizare sub presiune). Pe aceasta retea s-au prevazut 10 camine de vizitare.

Traseul retelelor de canalizare sunt prezentate pe plansa de Echipare edilitara U37.04.1.

Materialul utilizat pentru realizarea reţelei de canalizare va fi PEHD, PN 10, Dext 63mm. Materialul din care sunt realizate conductele au o rezistenţă mare faţă de agresivitatea solului şi o durată mare de existenţă (50 ani).

Reţeaua de canalizare va fi poziţionată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de 15 cm iar lateral de 20 cm.

Rugozitatea conductelor este foarte mică (ζ = 0,03) iar materialul din care sunt realizate prezintă o mare siguranţă la transport şi o etanşare absolută a reţelei realizate.

Pentru asigurarea unei exploatări corespunzătoare, reţelele de canalizare vor fi prevăzute cu cămine de vizitare amplasate la o distanţă maximă de 60 m unul de altul, conform STAS 3051 – 91. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcţiei, de intersecţie cu alte canale şi în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii şi întreţinerii acestora, pentru curăţirea şi evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din beton armat monolit, conform STAS 2448-82, având dimensiunile plăcii de bază 1,5 x 1,5 m. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă/material compozit carosabile, în teren cu apă subterană şi vor fi protejate la exterior prin strat de bitum, iar la interior prin tencuire.

La execuţie se vor respecta distanţele minime între utilităţi conform normelor în vigoare.

Un calcul exact al debitului de ape pluviale rezultat poate fi realizat doar in momentul obtinerii autorizatiei de construire a constructiilor ce vor reglementa suprafata construita si zona verde finala.

2.Canalizarea pluviala

Apele pluviale de pe parcela

Apele meteorice cazute in zona verde si de pe acoperisuri se vor infiltra liber in teren, fiind considerate conventional curate. Suplimentar, fiecare parcela va putea fi prevazuta cu un bazin de colectare a apelor de ploaie de cca. 3 mc. Apa stocată, convenţional curată, va fi folosită la udarea spaţiilor verzi şi igienizarea suprafeţelor betonate.

Apele pluviale de pe străzi si platformele betonate

Ele se vor colecta în rigolele stradale deschise propuse la marginea străzilor, trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi (SH), ca apoi să ajungă în Bazinul de retenție propus (BR). Preaplinul se va deversa controlat, gravitational sau prin pompare, în canalul de desecare Hcn 91 ANIF – aflat în partea de SUD-EST a amplsamentului studiat - prin intermediul unei conducte de refulare (lugime de 500 ml) conectate la o stație de pompare propusă (SP) din imediata apropiere a bazinului de retenție. Racordarea la canalul de desecare se face printr-o gură de vărsare (GV) propusă.

Decantorul-separatorul de hidrocarburi (DSH) este dimensionat la un debit de 30l/s şi va colecta nisipul şi uleiurile provenite accidental de la autovehicule.

Bazinul de retenţie (BR), asigură stocarea apei pe timpul ploii a unui volum de 40m^3 . Dimensiunile bazinului propus sunt:

L =6,18 m, Ø = 3,00 m.
V=40 m^3

3.6.3. Alimentare cu energie electrica

In lungul trotuarelor propuse se va realiza o retea electrica subterana pentru racordarea consumatorilor ce vor aparea in zona studiata.

Puterea instalata estimata pentru viitorii consumatori aferenti parcelelor cu destinatie de case este P_i=40x10 kW=400 kW, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{sim.max.abs.}$=40x5 kW = 200 kW.

Puterea instalata estimata pentru viitorii consumatori aferenti parcelei de servicii este P_i=6x10 kW+ 2x15= 90 kW, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{sim.max.abs.}$=6x5 kW+ 2x7.5 kW = 45 kW.

Puterea instalata estimata pentru realizarea iluminatului public este P_i=10x0,125 W = 1.25 kW, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{sim.max.abs.}$= 10x0,125 W = 1.25 kW.

Puterea instalata estimata totala(locuinte+sevicii+iluminat public) este P_i=491.25 kW

Puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{sim.max.abs.}$= 246.25 kW.

Fiecare parcelă va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de bransamente in cablu subteran.
Operatorul de distributie va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte.

3.6.4. Iluminat public

Se propune amplasarea de stalpi metalici din OLZn cu inaltimea de 11m, capabili sa reziste la lovituri de trasnet, echipati cu corpuri de iluminat cu sursa LED de 60W sau cu sursa cu halogenuri metalice de 125W. Stalpii vor fi prevazuti cu tablou electric inglobat in corpul stalpului si vor fi legati la priza de pamant. Alimentarea stalpilor de iluminat se va realiza in cablu pozat ingropat in sapatura predominant in zona verde.

Comanda iluminatului public se va realiza de la punctele de aprindere din posturile de transformare propuse.

3.6.5. Canalizatie telecomunicatii

In lungul trotuarelor propuse se va realiza o canalizație de telecomunicații. Datorită multitudinii de operatori ce pot furniza servicii de telecomunicații și pentru asigurarea flexibilității în alegerea furnizorului, se va realiza o canalizație Tc subterană cu 2 tuburi PVC-M D90mm, fără pozarea cablurilor de fibra optică. Echipamentele active, pasive și cablurile de telecomunicații vor fi procurate și montate de către furnizorii de servicii agreați.

Fiecare parcelă va beneficia de branșament de telecomunicații.

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Eventualele extinderi ale retelelor dde gaze naturale existente se vor face tinand seama de solicitarile beneficiarilor si in urma obtinerii solutiei de alimentare de la DELGAZ Grid SA.

In prezent in apropiere exista pe strada Ion Creanga o retea de gaze naturale presiune redusa PE100-90mm. Extinderea retelei de gaze se va realiza din aceasta conducta.

Conductele extinderii pentru zona de locuinte si pentru zona de servicii vor fi din polietilena PE 100 - SDR 11 - SR 4437 Ø90 x 8.2 mm, vor fi pozate de preferinta in zona verde la o adancime de 0.9m masurata de la cota finita a terenului la generatoarea superioara a conducte, montajul executandu-se pe pat de nisip. Sudurile se vor executa prin sudarea cap la cap sau prin electrofuziune. Pe traseu conductei se va instala un fir trasor pentru identificarea ulterioara a traseelor exacte ale conductei. Pe traseele de distributie din polietilena nu se monteaza rasuflatori.

Alegerea traseelorconductelor de distributie s-a efectuat in conformitate cu NORME TEHNICE PENTRU PROIECTAREA, EXECUTAREA SI EXPLOATAREA SISTEMELOR DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE - 2018 si a specificatiilor din avizele detinatorilor de utilitati subterane din zona.

Tevile utilizate vor fi conform SR -ISO 4437, tevi din polietilena PE 100 SDR 11, tehnologia de imbinare, montaj, punere in functiune, intretinere si exploatare fiind conform NORME TEHNICE PENTRU PROIECTAREA, EXECUTAREA SI EXPLOATAREA SISTEMELOR DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE -2018.

Bransamente gaze naturale:

In dreptul fiecarei parcele, de la conducta stradala si pana la limita de proprietate si prevazute bransamente si anume:

- bransamente la reteaua de gaze nturale, sunt prevazute din conducte din polietilena cu Dn 32mm / Dn 63mm.

3.7. MĂSURI DE PROTECŢIE A MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a aşezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice şi estetice şi accentuiază caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă şi contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecţie şi conservare a mediului va determina menţinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanţi ce afectează sănătatea şi creează disconfort şi va permite valorificarea potenţialului natural şi a sitului construit.

3.7.1. Epurarea si preepurarea apelor uzate.

Apele pluviale aferente zonei de circulatii auto vor trece printr-un separator de hidrocarburi după care vor fi colectate intermediul unei retele subterane de canalizare ape pluviale într-un bazin de retentie care va fi golit controlat în Hcn 91 la 30 de minute după terminarea ploii.

3.7.2. Depozitarea controlată a deșeurilor.

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale pe o platformă de deșeuri, urmând a fi evacuate periodic. Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform OMS 119/2014.

3.7.3. Organizarea sistemelor de spații verzi.

În perimetrul spațiului verde amenajat, pe o suprafata de 1303 mp (5,01% din suprafata terenului) se va putea amenaja un loc de recreere sau loc de joaca pentru copii.

In afara de aceasta suprafata, 30% din suprafata fiecarei parcele dezmembrate se va amenaja ca spatiu verde privat.

3.7.4. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de circulatie si al retelelor edilitare.

Pentru realizarea parcelelor pentru locuinte s-a creat o retea de cai de circulatii, astfel incat fiecare parcela locuibila sa aiba acces la drum public. Prospectul cailor de circulatii a fost preluat din studiile anterioare: 26m la sud (bul. Ion Creangă), 21m la est (bul. Liviu Rebreanu) si 12m celelalte drumuri (strada Fratii Grimm si I. L. Caragiale) si 7m pentru drumurile infundate pentru acces la parcelele 4÷7, 12÷15, 16÷19.

Terenul aferent zonei reglementata pentru caile de circulatii va fi trecut din domeniul privat al persoanelor juridice in domeniul public, dupa aprobarea documentatiei.

Retelele de echipare edilitara se va realiza conform planului de actiune asumat.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

Sunt prezentate pe plansa de Proprietatea asupra terenurilor U37.05.

3.8.1. Obiective de utilitate publica

OBIECTIV	DIMENSIUNE	Categorie DE INTERES
Spatiu verde propus	1.303 mp	local
Cai de circulatii propuse	7.388 mp	local
Retea de alimentare cu apa propusa	600 ml	local
Retea de canalizare propusa	600 ml	local
Retea de alimentare cu energie electrica subterană propusă	695 ml	local
Retea de iluminat public propusă	695 ml	local

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Sunt identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

Terenuri proprietate publica:

- de interes local (drumuri existente: De 83);
- de interes national (canale de desecare in administrare ANIF Timis: Hcn 91).

3.8.3. Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori

Terenul propus pentru circulatie prin largirea drumurilor existente si continuarea celor reglementate anterior – sunt propuse a fi cedate in domeniul public.

Pentru accesul la parcelele studiate si la cele invecinate a fost propusa modernizarea strazii de interes local, prin largirea la strada cu profil de 26,00 m. Terenul destinat pentru circulatie va fi trecut in domeniul public cu destinatie de drum public, conform planului de actiune.

Strazile de deservire sunt prevăzute cu profile caracteristice, in functie de prospectul stradal propus. Acesta este prezentat in plansa nr. U37.05 - “Proprietatea asupra terenurilor”.

BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	26.025	100,00%	17.334	66,79 %
Terenuri ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public			8.691	33,21 %
Total	26.025		26.025	100,00 %

4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin realizarea obiectivului propus se mobileaza zona ramasa neparcelata intre bil. Ion Creanga si strada I.L. Caragiale si se completeaza bul. Liviu Rebreanu din localitatea Dumbravita.

In urma aprobarii prezentului PUZ se va trece la construirea obiectivelor propriu-zise, la realizarea retelelor edilitare si la realizarea circulatiilor carosabile si pietonale. Toate aceste lucrari se vor executa etapizat.

Proiectantul considera ca amplasarea acestor obiective vine in completarea zonei de locuit si contribuie la dezvoltarea zonei si reglementeaza trama stradala in zona.

Intocmit,
arh. Loredana Marilena PESCARU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Anexa la
Plan Urbanistic Zonal ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNICOMPLEMENTARE DOTĂRI
comuna Dumbravita, sat DUMBRAVITA, intravilan extins
CF nr. 411115, CAD nr. 411115, CF nr. 411499, CAD nr. 411499

LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRĂRII UTILIZAȚI IN FORMA ABREVIATĂ

PUG	Plan urbanistic general
PUZ	Plan urbanistic zonal
PUD	Plan urbanistic de detaliu
RGU	Regulament general de urbanism
RLU	Regulament local de urbanism
UTR	Unități teritoriale de referință
POT	procent de ocupare a terenului
CUT	Coeficient de utilizare a terenului
HG	Hotărârea Guvernului României
OG	Ordonanță Guvernamentală
CU	Certifica de urbanism
DTAC	Proiect pentru Autorizație de construire
DN	Drum national
DJ	Drum județean
DC	Drum comunal
P+(..)	Parter + (...) etaje

I. DISPOZITII GENERALE

1) ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1. Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.
2. Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului studiat.
3. Orice prevedere a prezentului Regulamentului Local de Urbanism nu poate fi in contradictie cu prevederile Regulamentului General de Urbanism si nu poate deroga de la acesta. Dupa aprobarea prezentului PUZ, reglementarile se vor prelua in cadrul Planului Urbanistic General al localitatii si regulamentului de urbanism aferent.

2) BAZA LEGALA

1. La baza elaborarii prezentului Regulament local de urbanism stau :
– **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismul republicata;
– **Ordin nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
– **Legea nr. 289/2006** pentru modificarea şi completarea Legii 350/2001;
- **HG 525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata,
– **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
– **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata;
– Normele metodologice de aplicare ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii,
– **Codul Civil,**
– **Legea nr. 10/1995** privind calitatea în construcţii;
– **Legea nr.18/1991** – legea fondului funciar;
– **Legea nr. 7/1996** – a cadastrului şi publicităţii imobiliare;
– **Legea nr. 33/1994** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
– **Legea nr. 137/1995** privind protecţia mediului, republicata, cu modificarile ulterioare;
– **Legea nr. 24/2007** privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor;
- **OMS 119/2014,** pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare**;**
– **Legea nr. 82/1998** pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
– **Legea nr. 54/1998** privind circulaţia juridică a terenurilor;
– **Legea nr. 213/1994** privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia;
- **Ordonanta nr. 43/2000**, privind protejarea patrimoniului arheologic;

- **Legea apelor nr. 107/1996**, republicata;
- **Hotărârea C.J.Timiş nr. 87/14.12.2004** pentru aprobarea reglementărilor urbanistice şi indicatorilor teritoriali obligatorii privind dezvoltările urbane din extravilanele oraşelor şi comunelor din judeţul Timiş,
- **Hotărârea C.J.Timiş nr. 115/27.11.2008** privind aprobarea reglementărilor urbanistice şi indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potenţial de edificare urbană din judeţul Timiş, ce are la bază prevederile cuprinse în studiile şi documentaţiile de urbanism avizate şi aprobate;

– Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
– Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea şi aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
2. Continutul documentatiei este conform cu “Ghid pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism”- indicativ GM-007-2000 aprobata cu ord. MLPAT nr. 21/N/10.04.2000
3. In aplicarea prezentului Regulament Local de Urbanism este obligatorie coroborarea cu prevederile legilor, actelor normative si reglementarilor in domeniu considerate conexe acestuia.

3) DOMENIUL DE APLICARE

1. PUZ si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice categorie de teren aflat in limita terenului studiat, parcelele **cad 411115, 411499**, Suprafata totala a zonei studiate ce face obiectul PUZ-ului este de **26025 mp,** identificate prin **CF nr. 411115, 411499 Dumbravita**.
2. Prevederile PUZ si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odata aprobate, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4) REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1 Terenuri agricole din extravilan.

[1] Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile şi condiţiile stabilite de lege. Autorităţile administraţiei publice locale vor urmări, la emiterea autorizaţiei de construire, gruparea suprafeţelor de teren afectate construcţiilor, spre a evita prejudicierea activităţilor agricole. Prin aprobarea PUZ, terenul ce face obiectul prezentei documentaţii, se introduce în intravilan.

4.2 Terenuri agricole din intravilan.

[1] Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condiţiilor impuse de lege.

4.3 Suprafețe împădurite.

[1] Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului.

[1]In cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentul P.U.Z. modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

4.5 Resursele de apă şi platforme meteorologice.

[1] Autorizarea executării lucrărilor pentru construcţiile permise în acest Regulament este permisă numai cu avizul autorităţilor de gospodărire a apelor, după caz, şi cu asigurarea măsurilor de apărare a construcţiilor respective împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor de suprafaţă şi subterane, de respectare a zonelor de protecţie faţă de lucrările de gospodărire şi de captare a apelor.
[2] Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în zona de protecţie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

4.6 Zonele cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate.

[1] Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural - conformare şi amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.
[2] 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.

4.7 Zonele construite protejate.

[1.] Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu detine patrimoniu natural sau construit. Ca urmare a cercetării teoretice a documentației istorice, cartografice și bibliografice, precum și a investigației la fața locului, în perimetrul analizat nu au fost identificate situri arheologice. Investigația teoretică nu a localizat obiective istorice și arheologice.
[2.] Exista obligativitatea ca in cazul descoperirii unor vestigii arheologice in timpul lucrarilor sa fie anuntate autoritatile locale si DJC Timis despre aceste descoperiri in cel mult 72 ore, conform OG nr. 43/2000, republicata.

5) REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Expunerea la riscuri naturale

[1] Autorizarea executării construcţiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepţia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
[2] În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înţelege: alunecări de teren, nisipuri mişcătoare, terenuri mlăştinoase, scurgeri de torenţi, eroziuni, avalanşe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile şi altele asemenea, delimitate pe fiecare judeţ prin hotărâre a consiliului judeţean, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

[1.] Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie/siguranta ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

5.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

[1] Autorizarea executării construcţiilor care, prin natura şi destinaţia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat şi aprobat conform prevederilor legale.
[2] Lista categoriilor de construcţii generatoare de riscuri tehnologice se stabileşte prin ordin comun al ministrului industriei şi resurselor, ministrului agriculturii, alimentaţiei şi pădurilor, ministrului apelor şi protecţiei mediului, ministrului sănătăţii şi familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor şi locuinţei, ministrului apărării naţionale şi ministrului de interne.

5.4. Asigurarea echipării edilitare

[1.] **Este interzisă** autorizarea construcţiilor şi amenajărilor fără asigurarea echipării edilitare a acestora la nivelul de exigenţă necesar asigurării protecţiei factorilor de mediu şi a vecinătăţilor amplasamentului.
[2.] Echiparea edilitară a construcţiilor şi amenajărilor se va face prin racordarea la reţelele publice existente în zonă.

5.5. Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

[1.] Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre funcţiunea autorizată şi funcţiunea dominantă a zonei, cu funcţiunile învecinate amplasamentului, respectiv cu funcţiunile de bază proiectate.
[2.] Prin PUZ sunt stabilite zonele funcţionale cu menţiunea că acestea cuprind pe lângă funcţiunile dominante de bază şi funcţiuni compementare compatibile sau colaterale, care

servesc funcţiunile dominante.
3. La amplasarea funcţiunilor complementare sau colaterale în interiorul unor zone funcţionale se vor avea în vedere normele generale şi cele speciale privind distanţele de protecţie pentru eliminarea factorilor de risc tehnologic şi de poluare, protecţie la zgomot, la mirosuri, etc. (vezi Ord. Min. Sănătăţii nr. 119/2014).

5.6. Procentul de ocupare a terenului

1. Procentul maxim de ocupare a terenului se calculează la limita parcelei propuse pentru realizarea construcției, ținând seama de amplasamentul acesteia în cadrul zonei cu o funcțiune dominantă.
2. Procentul de ocupare a terenului (POT) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT), cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

5.7. Lucrări de utilitate publică

1. Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in prezenta documentatie pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.
2. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de constructie aprobate conform legii.

6) REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea față de punctele cardinale

1. Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face , in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte:
- asigurarea insoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural.

2. Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei: Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 1257/2023.

6.2. Amplasarea față de drumurile publice

1. In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații ori alte instalații ori construcții de acest gen.

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

6.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigavile

1. Nu este cazul.

6.4. Amplasarea față de căi ferate

1. Nu este cazul.

6.5. Amplasarea față de aeroporturi

1. Respectarea înălțimii maxime a zonelor edificabile de 14,00m, respectiv cota absolută maximă de 108,41m (94,41m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural+14,00m înălțimea maximă a zonelor edificabile).
2. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.
3. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus.
4. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.
5. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite.

6.6. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

1. Nu este cazul.

6.7. Amplasarea față de aliniament

1. Clădirile vor fi retrase de la limita aliniament respectând coerența și caracterul fronturilor stradale.
2. Retragerea celui mai apropiat corp de clădire este de 6.00m de la aliniament, conform planșei de Reglementari Urbanistice U37.03.
3. Pentru parcelele de colt retragerea la frontul secundar este de 3.00m de la aliniament.
4. In sensul prezentului regulament prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

6.8. Amplasarea în interiorul parcelei

1. Retragerea va fi cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3m.
2. Constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate la 60cm fata de vecin, in conditiile respectarii prevederilor codului civil, sau pe limita cu acordul notarial al vecinilor.
3. Constructiile se vor amplasa cu o retragere de min 10.00m față de spatele parcelelor pentru parcelele cu adâncime mai mare de 30m și cu o retragere de minim 8,00m față de spatele parcelelor pentru parcelele cu o adâncime mai mică de 30m.
4. Autorizarea executarii constructiilor de locuințe este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.
5. Măsurile de siguranță la foc ale construcțiilor trebuie să îndeplinească criteriile și nivelele de performanță prevăzute în normativ, stabilindu-se de la caz la caz, echiparea și dotarea necesară cu mijloace și instalații de semnalizare și stingere a incendiilor în funcție de categoria de importanță a construcției, tipul construcției, destinație și mărime, riscuri și pericole de incendiu, amplasare și timpi operativi de intervenție a serviciilor de pompieri, densitatea sarcinii termice, rezistența și stabilitatea construcției în caz de incendiu, precum și scenariile de siguranță la foc (Legea P118/3 din 2015-2018).
6. Amplasarea anexelor gospodărești (garaje, piscine, bucătării de vară, etc) este admisă în afara zonei de construibilitate, la minim 60 cm, inclusiv pe limita de proprietate sau la o distanță mai mică de 60 cm cu acordul notarial al vecinului și cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea la cornișă/atic de 3,50m și la coamă de 6,00m față de cota terenului sistematizat, iar regimul de înălțime să fie maxim S+P.

7. Este permisă amplasarea mai multor clădiri pe o parcelă. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00m.
8. Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2m între fondul (îngrădit sau neîngrădit) aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere/limină/aerisire, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.
9. Fereastra pentru vedere, balcon ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

7) REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accese carosabile

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitățisi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
2. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire eliberate de administratorul acestora.
3. Accesul carosabil este de minim 3.5m , maxim 6,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
4. In incintă se vor prevedea circulații auto, pietonale și parcaje. Organizarea circulațiilor interioare se va face în funcție de configurarea și poziționarea finală a construcțiilor propuse în fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

7.2. Accese pietonale

1. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
2. In sensul prezentului articol, prin accese 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 dupa caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitute de trecere publică, potrivit legii.
3. Se acceptă un singur acces pietonal, iar în cazul parcelelor mai mari de 1200 mp se admit maximum 2 accesuri.
4. Accesul pietonal va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8) REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

1. Toate clădirile cor fi racordate la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
2. Fiecare gospodărie trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere. Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în pubele, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere.
3. Se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor.

8.2. Relizarea de rețele edilitare

1. Extinderile de rețele tehnico-edilitara sau măririle de capacitate se realizează de către investitor sau dezvoltator parțial sau în întregime, conform planului de acțiune.
2. Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietarul parcelei destinată locuinței sau serviciilor.
3. In vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe parcelele cu destinație publică, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicaţii și altele de această natură.
4. Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3) se execută în varianta de amplasare subterană ori, dupa caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
5. Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
6. Apele pluviale se vor scurge pe panta terenului in rigole / canalizare stradala, vor fi trecute printr-un decantor-separator de produse petroliere si colectate intr-un bazin de compensare ce va fi amplasat pe parcela destinata spatiilor verzi. Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi transportata prin pompare, pana la canalul de desecare aflat la sud de zona studiata - Hcn 91, in care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

1. Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a localității, dacă legea nu dispune altfel.
2. Rețelele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații și gaze sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
3. Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intră în proprietatea publică.

9) REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

9.1. Parcelarea

1. Sunt admise comasări pentru parcele având funcțiuni identice cu respectarea prezentului RLU.
2. Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiţii:
- să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
- lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplsare corectă a construcțiilor;
- front la stradă de minim 12 m pentru clădiri înșiruite/cuplate şi respectiv de minim 16 m pentru clădiri izolate;
- suprafaţa minimă a parcelei este de 300 m² pentru clădiri înșiruite sau cuplate, respectiv de minim 600 m² pentru clădiri amplasate izolat.
3. Suprafeţele necesare pentru deschideri de strazi, alei se vor trece în domeniu public (conform

precizarilor din plansa “Circulația terenurilor”).

4. R.L.U. a fost întocmit pentru forma și funcțiunea actuală a parcelelor. Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu se regăsesc în prevederile prezentei documentații, se vor reglementa prin noi documentații de tip PUZ sau PUD, după caz.

9.2. Înălțimea construcțiilor

1. 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.

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

3. Regimul de înălțime admis pentru clădiri va respecta prevederile prezentului regulament.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

1. Constructiile trebuie sa se apropie prin volumetrie si proportie intre ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit;

- este interzisa executarea de locuinte din materiale nedurabile;
- fatadele laterale si posterioare trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea;

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

3. Se va respecta paletarul de culori conform art. 34.6 din RLU aferent PUG Dumbrăvița.

10) REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI

10.1. Parcaje, garaje

1. Autorizarea executarii constructiilor care necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

2. Numărul parcajelor se determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției astfel:

- pentru functiunea de locuire se va prevedea minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa,
- pentru functiunile complementare admise, conform ANEXA 5 din RLU aferent PUG Dumbrăvița.

3. În cazul în care construcțiile înglobează spații cu diferite destinații admise, numărul locurilor de parcare se va calcula proporțional cu suprafețele ocupate de acestea.

4. Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

5. Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

6. Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarului sau a pietei publice, creand denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

7. Construcţiile de garaje vor fi realizate din aceleaşi materiale şi în acelaşi spirit ca şi clădirile de locuit.

8. Staționarea autovehiculelor se va face doar în interiorul parcelei.

9. Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă.

10.2. Spații verzi și plantate

1. Se va asigura zonă verde amenajată de incintă pentru parcelele de locuințe și servicii, zonă verde compactă cu destinație publică și zonă verde de aliniament conform prevederilor prezentului regulament.
2. Pe limitele laterale și posterioare de proprietate arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2,00m de linia de hotar, cu exepția acelora mai mici de 2,00m, a plantațiilor și a gardurilor vii, care sunt admise la o distanță minime de 60cm față de linia de hotar, conform Codului Civil.
3. Sistematizarea incintelor va avea în vedere evacuarea apelor pluviale și dirijarea lor astfel încât să nu afecteze negativ proprietățile vecine sau domeniul public.

10.3. Imprejmuiri

1. Imprejmuirea se va realiza conform art. 36, alin. 36.6 și alin. 36.7 din RLU aferent PUG Dumbrăvița.

11) DISPOZIȚII FINALE

11.1. Autorizarea construcțiilor

1. Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile Legii 50/1991, actualizată, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel, conform art. 1, alin1 din Legea nr. 50/1991, actualizată.
2. Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile Legii nr. 50/1991 și Legii 10/1995, actualizate, în temeiul și cu respectarea prevederilor prezentei documentații de urbanism, avizată și aprobată potrivit legii.

11.2. Litigii

1. Litigiile dintre solicitanții de autprozații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contecciosului administrativ.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unități și subunități funcționale

1. Terenul studiat face parte din Celula Urbana **LFC 4B_4 Lehart**
2. In zona studiata sunt propuse urmatoarele unități funcționale:

Lu – ***ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE cu maxim 2 unitati locative/parcela***
Lc – ***ZONA DE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE cu locuinte colective la etaj***
V – ***ZONA VERDE***
ZCR - ***CĂI DE CIRCULAȚII***

13. Bilanț teritorial

SIMBOL	ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
		suprafata (mp)	%	suprafata (mp)	%
	CF NR. 411115	20000			
	CF NR. 411499	6025			
	Total suprafata teren PUZ	26025	100.00%		
Lu	**Zona de locuinte cu maxim 2 U.L. / parcela**			14894	57.23%
Lc	**Functiuni complementare la parter si locuinte colective la etaj**			2440	9.38%
V	**Zona verde**			1303	5.01%
ZCR	**Circulatii si zone verzi de aliniament**			7388	28.39%

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATIILOR SI SUBUNITATIILOR FUNCTIONALE

LU – ZONA REZIDENTIALA

1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Art.1. Tipuri de subzone funcționale

Zona de locuire individuala cu maxim 2 U.L./parcela.
Tipologia de locuire: izolat
Se compune din parcelele: 4÷21;

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei

Rezidențială

Art.3. Funcțiuni complementare admise zonei

Circulații
Echipare edilitară
Zone verzi
Lucrări de sistematizare a terenului

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.4. Utilizări permise

- locuinte individuale;
- locuinte cu doua unitati locative/ imobil (compartimentarea intre apartamente trebuie sa respecte legislatia in vigoare privind izolarea fonica);
- locuinte cuplate tip duplex (apartamente suprapuse sau locuinte cuplate);
- duplex cu anexe cuplate;
- cai de acces carosabile si pietonale in incinta;
- parcaje/garaje la sol;
- spatii verzi amenajate;
- spatii libere pietonale;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale,
- constructii pentru echipare edilitara si anexe,
- imprejmuiri.

Art.5. Utilizări permise cu condiții

Servicii cu acces public (de proximitate) cu indeplinirea urmatoarelor conditii:
- sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei,
- activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii,

- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine,
- pentru activitatile ce nu se conformeaza prevederii anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela,
- pentru activitati de alimentatie publica se va obtine acordul vecinilor pe toate laturile de parcela.

Servicii profesionale sau manufacturiere cu urmatoarele conditii:
- sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire,
- activitatea, inclusiv depozitarea, sa se desfasoare numai in interiorul cladirii,
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine,
- pentru activitatile ce nu se conformeaza prevederii anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela,

Art.6. Utilizări interzise

-locuinte colective,
- functiuni comerciale care depasesc 200 mp ADC, genereaza trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00 si produc poluare;
- constructii provizorii de orice natura;
- activitati productive poluante,cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati de depozitare, comert en- gros, antreprize;
- depozitari de materiale refolosibile;
- spatii de intretinere auto;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozite de deseuri;
- statii de betoane.

Art.7. Interdicții temporare de construire

Nu este cazul

Art.8. Interdicții definitive de construire

- oric fel de construcție în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
- oric fel de construcție în zonele de realizare a drumurilor;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate.

3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.9. Parcelarea

5. Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiţii:
● Front la stradă de minim 12 m pentru clădiri înșiruite/cuplate şi respectiv de minim 16 m pentru clădiri izolate;
● Suprafaţa minimă a parcelei este de 300 m² pentru clădiri înșiruite sau cuplate, respectiv de minim 600 m² pentru clădiri amplasate izolat.
6. O parcelă poate fi subdivizată în două sau mai multe parcele doar dacă parcelele nou

înființate respectă condițiile de suprafață minimală menționate mai sus, iar parcela rămasă după divizare se încadrează în prescripțiile specifice celulei urbane aferente privind respectarea POT, CUT și limitele separative.

Art.10. Amplasarea clădirilor față de aliniament

1. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor (limita dintre domeniul privat si domeniul public) este de 6.00m
2. Se pot amplasa zone de parcare acoperite (tip carport) mai aproape de limita de construibilitate impusa, dar fara sa depaseasca 3 m inaltime la cornisa.
3. Amplasarea garajelor la aliniamentul stradal este permisa, dar fara sa modifice cota trotuarului exterior.

Art.11. Amplasarea în interiorul parcelei

a) Față de limitele laterale

3. Retragerea va fi cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3m.
4. Constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate la 60cm fata de vecin, in conditiile respectarii prevederilor codului civil, sau pe limita cu acordul notarial al vecinilor.

b) Față de limita posterioară

1. Retragere de min 8.00m față de spatele parcelelor 10÷21.
2. Retragere de min 10.00m față de spatele parcelelor 4÷9.

c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

1. Constructiile se amplasează izolat .
2. Pe același lot/parcelă se poate amplasa o singură construcție principală.
3. Distanța între construcția principală și anexe trebuie să fie 1/2 din înălțimea la cornișă a celei mai înalte.

Art.12. Accesul carosabil

1. Parcelele vor avea un singur **acces auto,** dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate, (minim 3,5m maxim 6,0m), iar în cazul parcelelor mai mari de 1200 mp se admit maximum 2 accese auto.
2. Pentru deservirea rutiera a viitoarelor dezvoltari rezidentiale vor fi prevazute:
   - modernizarea si largirea DE 83 (bul. Ion Creanga) la un profil de 26 m ;
   - rezervare teren pentru continuarea bulevardului Liviu Rebreanu cu profil de 21m;
   - rezervare teren pentru continuarea strazilor: Fratii Grimm, I. L. Caragiale cu profil de 12m;
   - Rezervare teren pentru realizarea străzilor 1, 2 și 3 cu profil de 7m.
3. In incinta se vor prevedea circulatii auto, pietonale si parcaje. Organizarea circulatiilor interioare se va face in functie de configurarea si pozitionarea finala a constructiilor propuse in fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

Art.13. Accesul pietonal

1. Este obligatorie asigurarea **accesului pietonal** la clădiri.
2. Se va asigura 1 singur acces pietonal. Pentru parcelele mai mari de 1200 mp se admit

maximum 2 accesuri pietonale.
3. Accesul pietonal va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art.14. Staționarea autovehiculelor

Autorizarea executarii constructiilor care necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
Numărul parcajelor se determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției astfel:
pentru functiunea de locuire se va prevedea minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa.
Pentru functiunile complementare admise, conform ANEXA 5 din RLU aferent PUG Dumbrăvița.
Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarului sau a pietei publice, creand denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Art.15. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare

1. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
2. Fiecare parcelă va fi prevăzută cu un bazin de colectare a apelor de ploaie de minim 3 mc.
3. Fiecare gospodărie trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în sistem separativ.

Art.16. Înălțimea maximă a construcțiilor

Regimul de inaltime maxim admis este P+1E+M/Er;
- înălțimea maximă la cornișă / atic etaj retras de 7,50m;
- înălțime maximă la coamă de 10,00m.

Art.17. Aspectul exterior al construcțiilor

1. Constructiile trebuie sa se apropie prin volumetrie si proportie intre ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit;
- este interzisa executarea de locuinte din materiale nedurabile;
- fatadele laterale si posterioare trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea;
- lucrarile tehnice (retele, conducte, bransamente) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor.

2. Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
3. Se va respecta paletarul de culori conform art. 34.6 din RLU aferent PUG Dumbrăvița.

Art.18. Spații libere și spații plantate

1. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.
2. Spațiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate.
3. Spaţiul verde va fi de minimum 30% din suprafaţa fiecarei parcele.
4. Se vor planta minim 1 arbore la 100 mp în interiorul parcelei și minimum un arbore/5 ml în aliamentul stradal.

Art.19. Imprejmuiri

[1.] Se va realiza conform art. 36, alin. 36.6 și alin. 36.7 din RLU aferent PUG.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.20. Indici urbanistici

a) Procent maxim de ocupare al terenului (POT)
POT maxim = 35%

b) Coeficient maxim de utilizare al terenului (CUT)
CUT maxim = 1.05

LC– FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER CU LOCUIRE COLECTIVA LA ETAJ

1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Art.1. Tipuri de subzone funcționale

Zona de dotari si servicii publice la parter (compatibile cu locuirea), locuințe cu maxim trei unități locative /parcela la etaj
Tipologia de construire: izolat sau cuplat pe o latura.
Parcela cu nr. 1, 2

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei

Rezidențială
Servicii

Art.3. Funcțiuni complementare admise zonei

Circulații
Echipare edilitară
Zone verzi
Lucrări de sistematizare a terenului

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art.4. Utilizări permise

- locuinte colective la etaje (maxim 3 unitati locative/parcela)
- functiuni de sanatate si asistenta sociala ;
- functiuni tertiare: servicii, alimentatie publica (restaurant, bistro, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club, catering), pensiuni, comert nealimentar si alimentar, administratie;
- Servicii cu acces public: ghișee, tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after school, servicii poștale și de curierat private, agenții de turism, agenții imobiliare, birouri notariale, saloane de estetică și întreținere corporală (fitnes, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună) curățătorie de haine, studio foto/ video, filială de bibliotecă/mediatecă;
- Servicii profesionale: cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, atelier/birou de proiectare/expertiză/arhitectură/design, birou de topografie/ cadastru/ cartografie, birou de programare IT, agenție de publicitate, ateliere meșteșugărești, servicii de consultanță juridică și economică;
- Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice, asistență IT, reparații încălțăminte, manufactură fină, croitorie, marochinărie, tapițărie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări;
- spatii verzi amenajate;

- accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje;
- retele tehnico – edilitare si constructii aferente.

Art.5. Utilizări permise cu condiții

- Comerț alimentar și alimentație publică, cu respectarea OMS nr. 119/2014, cu acordul vecinilor,
- insituții de învățământ (creșe, grădinițe școli publice sau private) cu următoarele condiții:
    - Să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate) în funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatare construcțiilor de acest tip,
    - Pe parcela să nu existe alte funcțiuni.

Art.6. Utilizări interzise

- locuire individuala;
- activitati sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, producerea de zgomot, vibrații, miros, praf, fum, gaze toxice sau iritante;
- depozite en gros, comert en gros, antreprize;
- spatii de intretinere auto;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- statii de betoane;
- depozitare de materiale refolosibile / deseuri;
- lucrări de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- creșterea animalelor și păsărilor domestice (altele decât cele de companie);
- depozite de deșeuri.

Art.7. Interdicții temporare de construire

Nu este cazul

Art.8. Interdicții definitive de construire

- oric fel de construcție în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
- oric fel de construcție în zonele de realizare a drumurilor;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate.

3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.9. Parcelarea

Nu se pot realiza operațiuni cadastrale ulterior aprobării PUZ.

Art.10. Amplasarea clădirilor față de aliniament

1. In prezentul regulament prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.
2. Retragerea celui mai apropiat corp de cladire de la aliniamentul frontului principal este de 6,00m.

3. Pentru frontul stradal secundar de la parcela de colt retragerea celui mai apropiat corp de cladire este de 3,00m.

Art.11. Amplasarea în interiorul parcelei

Constructiile se vor amplasa izolat sau cuplat.

a) Față de limitele laterale

1. Construcțiile retrase în raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor retrage cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai putin de 3m.
2. Constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate la 60cm fata de vecin, in conditiile respectarii prevederilor codului civil, sau pe limita cu acordul notarial al vecinilor.
3. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

b) Față de limita posterioară

Constructiile se vor amplasa cu o retragere de min 10.00m fata de spatele parcelelor.

c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

1. Pe acelasi lot/parcela se poate amplasa o singura construcție principală.
2. Distanța între construcția principală și anexe trebuie sa fie 1/2 din înălțimea la cornișă a celei mai înalte.

Art.12. Accesul carosabil

1. Parcelele vor avea un singur **acces auto,** dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate, (minim 3,5m maxim 6,0m), iar în cazul parcelelor mai mari de 1200 mp se admit maximum 2 accese auto;
2. Pentru deservirea rutiera a viitoarelor dezvoltari rezidentiale vor fi prevazute:
   - modernizarea si largirea DE 83 (bul. Ion Creanga) la un profil de 26 m.
3. In incinta se vor prevedea circulatii auto, pietonale si parcaje. Organizarea circulatiilor interioare se va face in functie de configurarea si pozitionarea finala a constructiilor propuse in fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

Art.13. Accesul pietonal

1. Este obligatorie asigurarea **accesului pietonal** la clădiri.
2. Se va asigura 1 singur acces pietonal. Pentru parcelele mai mari de 1200 mp se admit maximum 2 accesuri pietonale.
3. Accesul pietonal va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art.14. Staționarea autovehiculelor

1. Autorizarea executarii constructiilor care necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
2. Numărul parcajelor se determina în funcție de destinația si de capacitatea constructiei:
   - pentru functiunea de locuire se va prevedea minim 2 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa,
   - pentru funcțiunile complementare conform conform ANEXA 5 din RLU aferent PUG

Dumbrăvița.

3. 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.

4. Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarului sau a pietei publice, creand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

Art.15. Racordarea la rețelele de tehnico-edilitare

1. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

2. Fiecare parcelă va fi prevăzută cu un bazin de colectare a apelor de ploaie de minim 3 mc.

3. Fiecare gospodărie trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în sistem separativ.

Art.16. Înălțimea maximă a construcțiilor

Regimul de inaltime maxim admis este P+2E:

- înălțimea maximă la cornișă / atic retras de 10,00m;
- înălțimea maximă la coama de 14.00m.

Art.17. Aspectul exterior al constructiilor

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

2. Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

4. Lucrările tehnice (retele, conducte, bransamente) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al imprejurimilor.

5. Se va respecta paletarul de culori conform art. 34.6 din RLU aferent PUG Dumbrăvița.

Art.18. Spații libere și spații plantate

1. Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada.

2. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate.

3. Spaţiul verde va fi de minimum 30% din suprafaţa fiecărei parcele.

4. Se vor planta minim 1 arbore/arbust la 100 mp în interiorul parcelei și minimum un arbore/5 ml în aliniamentul stradal.

Art.19. Imprejmuiri

Nu se vor realiza împrejmuiri.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.20. Indici urbanistici

a) Procentul MAXIM de ocupare al terenului (POT)

POT maxim = 40%

b) Coeficientul MAXIM de utilizare al terenului (CUT)

CUT maxim =1.2

V – ZONA VERDE

1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Art.1. Tipuri de subzone funcționale

Zona de spatii verzi propuse .
Se refera la parcela nr. 3.

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei

Zona verde.

Art.3. Funcțiuni complementare admise zonei

Echipare edilitară

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art.4. Utilizări permise

- Mobilier urban,
- amenajari odihna si alte activitati in aer liber;
- alei pietonale;
- alei pietonale si platforme cu invelis permeabil pentru circulatii pietonale și velo;
- plantații înalte, medii și joase, amenajări spații verzi;
- construcții pentru echipare edilitara, bazine de retenție, post trafo cu obligația ca suprafața cumulata a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde conform Legii nr. 24/2007.

Art.5. Utilizări permise cu condiții

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Art.6. Utilizări interzise

Oricare în afara celor prevăzute la art. 4 și art.5.

Art.7. Interdicții temporare de construire

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (așa cum acestea sunt prevăzute de Legea 33/1994 privind expropierea pentru o cauză de utilitate publică, republicată) impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor.

Art.8. Interdicții definitive de construire

Orice altă utilizare decât cele menționate mai sus.
Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
Imprejmuire.
Conform Legii nr. 24/2007 este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite prin documentația prezenta, execeptie facand lucrarile de utilitate publica, stabilite in baza documentațiilor de urbanism.

3. CONDITII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.9. Parcelarea

Nu se pot realiza operațiuni cadastrale ulterior aprobării PUZ.

Art.10. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Autorizarea executării eventualelor construcții este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Art.11. Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este cazul.

Art.12. Accesul carosabil

Accesul la parcelă se va realiza din drumul propus doar accidental.

Art.13. Accesul pietonal

Se face liber pe toată lățimea frontului.

Art.14. Staționarea autovehiculelor

Nu este cazul.

Art.15. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare

Nu este cazul.

Art.16. Inaltimea maxima a constructiilor

1. Regimul de inaltime maxim admis este P;
   - inaltimea maxima la cornisa de 3,50m;
   - inaltime maxima la coama de 5.50m.

Art.17. Aspectul exterior al constructiilor

1. Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.
2. Se va respecta paletarul de culori conform art. 34.6 din RLU aferent PUG Dumbrăvița.

Art.18. Spatii libere si spatii plantate

1. Se vor utiliza specii de plante autohtone sau adaptate climatic, care necesită întreținere redusă.

2. Se va asigura biodiversitatea printr-o varietate de specii de arbori, arbuști și flori.
3. Se vor evita folosirea plantelor invazive.
4. Se va realiza monitorizarea sănătății plantelor și tratarea acestora împotriva bolilor și dăunătorilor.

Art.19. Imprejmuiri

Nu se vor realiza imprejmuiri.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.20. Indici urbanistici

c) Procentul MAXIM de ocupare al terenului (POT)

POT maxim = 10%

d) Coeficientul MAXIM de utilizare al terenului (CUT)

CUT maxim =0.05

ZCR – CĂI DE COMUNICAȚIE

1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Art.1. Tipuri de subzone funcționale

Zona de căi de comunicație rutiere propuse cu prospect de:
- 26m pentru bul. Ion Creanga
- 21m pentru bul. Liviu Rebreanu,
- 12m pentru strada Fratii Grimm si I.L. Caragiale
- 7m pentru străzile 1, 2 și 3.

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei

Construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră.

Art.3. Funcțiuni complementare admise zonei

Mobilier urban aferent arterelor de circulație
Echipare edilitară
Zone verzi

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.4. Utilizări permise

- cai de comunicatie;
- parcaje;
- spatii de stationare;
- alei pietonale;
- pista de biciclete;
- refugii si treceri pentru pietoni;
- retele tehnico-edilitare;
- plantatii, amenajari spatii verzi de aliniament .

Art.5. Utilizări permise cu condiții

- orice constructii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru realizarea străzilor propuse;
- depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate;
- depozite de deșeuri;
- obturarea cu mobilier urban a acceselor și pasajelor carosabile.

Art.6. Utilizări interzise

- orice constructii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru realizarea străzilor propuse;
- depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate;
- depozite de deșeuri;

- obturarea cu mobilier urban a acceselor și pasajelor carosabile.

Art.7. Interdicții temporare

Modernizara drumurilor existente și realizarea drumurilor propuse se va face pe baza unor documentații de specialitate cu respectarea profilurilor transversale stabilite prin PUZ.

Art.8. Interdicții permanente

Orice fel de construcție care prin destinație, conformare, volumetrie și estetică ompieteaza asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.9. Parcelarea

Conform PUZ.

Art.10. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Nu este cazul.

Art.11. Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este cazul.

Art.12. Accesul carosabil

Accesurile la parcele se vor realiza din drumurile publice propuse.

Art.13. Accesul pietonal

Circulația pietonilor se va realiza de pe trotuare aflate de o parte si de alta a partii carosabile cu lățime de 1.50m.

Art.14. Staționarea autovehiculelor

Este interzisa parcara / stationarea oricarui tip de autovehicul pe drumurile publice, decât în locuri special amenajate.

Art.15. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare

Conform prevederilor de la articolele similare de la zona Lu .

Art.16. Înălțimea maximă a construcțiilor

Nu este cazul.

Art.17. Aspectul exterior al construcțiilor

Nu este cazul.

Art.18. Spatii libere si spatii plantate

1. Aliniamentele de spații verzi au o lățime de:
- 2,35m la strada Ion Creangă,
- 3,35m la bul. Liviu Rebreanu,

- 1,5m la străzile I.L. Caragiale și Frații Grimm.

2. Se va planta minim 1 arbore la 5 ml.

Art.19. Imprejmuiri

Nu este cazul.

Art.20. Indici urbanistici

Nu este cazul.

V. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Trasarea strazilor si respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispozitie de proiectantul de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

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

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii P.U.Z.-ului si introducerea lor în baza de date existenta, în scopul corelarii si al mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit,
arh. Loredana Marilena PESCARU