



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timisoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 140/2021

Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.

Titlu proiect: **P.U.Z – Locuințe unifamiliale**


Amplasament: jud. Timiș, comuna Dumbrăvița, C.F nr. 413466

PLAN URBANISTIC ZONAL

“ Locuințe unifamiliale “

jud. Timiș, Comuna Dumbrăvița

C.F nr. 413466

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.
	Titlu proiect: P.U.Z – Locuințe unifamiliale
	Amplasament: jud. Timiș, Comuna Dumbrăvița, C.F nr. 413466

FOAIE DE GARDĂ

Denumire proiect: **P.U.Z – Locuințe unifamiliale**

Număr proiect: **140/2021**

Fază proiectare: **P.U.Z.**

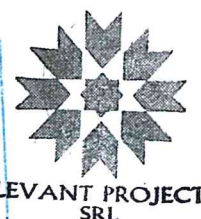
Beneficiar: **S.C. ROXETE S.R.L.**
 CUI: 1810242
 Bdul. 16 Decembrie 1989 nr. 71, Mun. Timișoara, jud. Timiș

Amplasament: jud. Timiș, comuna Dumbrăvița, CF nr. 413466

Proiectant general: **S.C. LEVANT PROJECT S.R.L.**
 arh. Miron Șuteu

Coordonator R.U.R.: **S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.**
 urb. Carmen Falniță

Data: Martie 2023



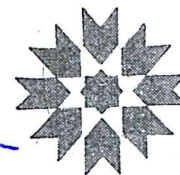
 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	140/2021
	Beneficiar:	S.C. ROXETE S.R.L.
	Titlu proiect:	P.U.Z – Locuințe unifamiliale
	Amplasament:	jud. Timiș, Comuna Dumbrăvița, C.F nr. 413466

FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general:

S.C. LEVANT PROJECT S.R.L.

arh. Miron Șuteu



**LEVANT PROJECT
SRL**

Coordonator R.U.R.:

S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.

urb. Carmen Falniță

 LEVANT PROJECT S.R.L str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L
	Titlu proiect: P.U.Z – Locuințe unifamiliale
	Amplasament: jud. Timiș, Comuna Dumbrăvița, C.F nr. 413466

Borderou general al P.U.Z

- **Piese scrise:**
 - **Volumul 1: Memoriu de prezentare**
 - **Volumul 2: Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z**

- **Piese desenate**
 - **Piese obligatorii**
 - Plan topografic
 - U.01 – Încadrare în teritoriu
 - U.02 - Situație existentă
 - U.03 - Reglementări urbanistice - zonificare
 - U.04.1 Reglementări edilitare
 - U.04.2 Reglementări instalații electrice
 - U.05 – Proprietatea asupra terenurilor
 - U.07 - Studiu de cvartal
 - U.08 – Propunere mobilare
 - **Piese ajutătoare**
 - U.09 – Randări volumetrice

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.
	Titlu proiect: P.U.Z – Locuințe unifamiliale
	Amplasament: jud. Timiș, Comuna Dumbrăvița, C.F nr. 413466

Memoriu de prezentare

Cuprins

1. INTRODUCERE	6
1.1 Date de recunoaștere a documentației	6
1.2 Obiectul lucrării	6
1.3 Surse de documentare	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
2.1 Evoluția zonei	7
2.2 Încadrarea în localitate	7
2.3 Elemente ale cadrului natural	8
2.4 Circulația.....	8
2.5 Ocuparea terenurilor.....	9
2.6 Echiparea edilitară	9
2.7 Probleme de mediu.....	9
2.8 Opțiuni ale populației	10
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	10
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	10
3.2 Prevederi ale P.U.G în vigoare.....	10
3.3 Valorificarea cadrului natural.....	10
3.4 Modernizarea circulației.....	11
3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici	12
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare.....	14
3.7 Protecția mediului	16
3.8 Obiective de utilitate publică	20
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	20
5. ANEXE	21

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.
	Titlu proiect: P.U.Z – Locuințe unifamiliale
	Amplasament: jud. Timiș, Comuna Dumbrăvița, C.F nr. 413466

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect: **P.U.Z – Locuințe unifamiliale**

Nr. proiect: **140/2021**

Faza proiectare: **P.U.Z.**

Beneficiar: **S.C. ROXETE S.R.L.**
 CUI: 1810242
 Bdul. 16 Decembrie 1989 nr. 71, Mun. Timișoara, jud. Timiș

Amplasament: jud. Timiș, Dumbrăvița, CF nr. 413466

Proiectant general: **S.C. LEVANT PROJECT S.R.L.**
 arh. Miron Șuteu

Coordonator R.U.R.: **S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.**
 urb. Carmen Falniță



1.2 Obiectul lucrării

Lucrarea are la bază Certificatul de Urbanism nr. 180 din 19.02.2021 - prelungit, emis de către Primăria Comunei Dumbrăvița.

Terenul care face obiectul prezentei documentații, are o suprafață de 4.451 mp, este situat în comuna Dumbrăvița, jud. Timiș și este identificat prin C.F nr. 413466. Categoria actuală de folosință teren arabil în intravilan.

Planul Urbanistic Zonal stabilește zona edificabilă a clădirilor ce urmează a fi realizate și propune o soluție de ansamblu pentru întreaga zonă, corelată cu cerințele economice actuale, cu modelarea arhitecturală, urbanistică și funcțională a zonei potrivit exigențelor programului arhitectural.

În funcție de opțiunea proprietarilor, cu acordul administrației locale se consideră necesară rezolvarea în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal a următoarelor obiective principale:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului;
- organizarea circulațiilor auto și pietonale în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente;
- organizarea infrastructurii tehnico – edilitare;
- asigurarea procentului minim de zone verzi;
- stabilirea procentului maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al acestuia.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.
	Titlu proiect: P.U.Z – Locuințe unifamiliale
	Amplasament: jud. Timiș, Comuna Dumbrăvița, C.F nr. 413466

1.3 Surse de documentare

Pentru prezenta documentație au fost analizate atât planurile urbanistice aprobate din vecinătatea amplasamentului reglementat, cât și planurile urbanistice cu caracter director, după cum urmează:

- Planul Urbanistic General al comunei Dumbrăvița în lucru, având avizul de Principiu aprobat prin H.C.L nr. 104/26.11.2018, ca etapă preliminară;
- Planul Urbanistic Zonal Director al comunei Dumbrăvița, aprobat prin H.C.L 43/25.11.2004;
- Regulamentul General de Urbanism – H.G nr. 525/1996 cu completările și modificările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local Dumbrăvița nr. 57 din 21.12.2016;
- Codul Civil;
- O.M.S nr. 119/2014 cu completările și modificările ulterioare;
- Legea 350/2001 republicată și actualizată;
- Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului.
- P.U.Z.-uri aprobate în zonă:
 - P.U.Z construire locuință și anexe – aviz CJT nr. 17 din 2016;
 - P.U.Z locuințe și funcțiuni complementare – aviz CJT nr. 108 din 13.12.2005;
 - P.U.Z Dumitrescu Dumbrăvița – aviz CJT 46 din 07.09.2004;
 - P.U.Z Barabaș – Grigore – Dumbrăvița – aviz CJT nr. 41 din 25.08.2004;
 - P.U.Z Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice – aviz CJT nr. 37 din 2014
- Studiu evaluare arheologică teoretică realizat de către arheolog expert Dorel Micle;
- Ridicare topografică realizată de către S.C Start-Topo S.R.L.;
- Studiul geotehnic realizat de către S.C Cara S.R.L.;
- Certificat de urbanism nr. 180 din 19.02.2021 – prelungit;
- Aviz de oportunitate nr. 53086 din 28.10.2021.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

În trecut, terenurile aflate în proximitatea intravilanului comunei Dumbrăvița aveau caracter agricol. Explozia investițiilor din ultimii ani, a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren destinate dezvoltării atât a zonelor rezidențiale, cât și a zonelor de servicii.


Începând cu anul 2005 a început un proces de schimbare a statutului terenurilor. Prin aprobarea de Planuri Urbanistice, terenurile agricole au fost introduse în intravilan și au devenit construibile.

Folosința actuală a terenului care face obiectul prezentului P.U.Z. este arabil în intravilanul comunei Dumbrăvița.

2.2 Încadrarea în localitate

Vecinătăți și limite

La nivel de cvartal, terenul reglementat este mărginit la:

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tef: 0744-960-048	Nr. proiect:	140/2021
	Beneficiar:	S.C. ROXETE S.R.L.
	Titlu proiect:	P.U.Z – Locuințe unifamiliale
	Amplasament:	jud. Timiș, Comuna Dumbrăvița, C.F nr. 413466

- Nord: str. Arinului;
- Est: str. Serelor;
- Sud: strada Tristan Tzara;
- Vest: str. Liliacului.

Terenul reglementat are o formă neregulată și prezintă ca vecinătăți următoarele:

- Nord: terenuri proprietate privata C.F nr. 413467, C.F nr. 407276;
- Sud: terenuri proprietate privată C.F nr. 413379, 413378, 413376, 413375;
- Vest: str. Superbă (teren drum C.F nr. 412267)
- Est: str. Serelor (C.F nr. 407807)

Situația juridică a terenurilor

Terenul reglementat se află în proprietatea ROXETE S.R.L - drept de proprietate, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Date generale

Dumbrăvița este așezată în sud-estul Câmpiei Panonice, relieful zonei fiind plat. În detaliu, însă, relieful comunei și al împrejurimilor sale prezintă o serie de particularități locale, exprimate altimetric prin denivelări, totuși modeste, care nu depășesc nicăieri 2–3 m.

Seismicitatea

Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale ale terenului reglementat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7 \text{ sec.}$; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$.

Din punct de vedere **climatic**, zona se caracterizează prin:

- **temperatura aerului:**
 - media lunară minimă: -1°C ; în ianuarie;
 - media lunară maximă: $+20 \dots 21^\circ\text{C}$; în iulie - august;
 - temperatura minimă absolută: $-35,3^\circ\text{C}$;
 - temperatura maximă absolută: $+40,0^\circ\text{C}$;
 - temperatura medie anuală: $+10,9^\circ\text{C}$
- **precipitații:**
 - media anuală: 631 mm


Adâncimea de îngheț este de 0,60 – 0,70 m (conform STAS 054/77).

Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic și sud-vestic cu viteze medii de 3 m/s - 4 m/s.

2.4 Circulația

Circulația auto

Accesul auto pe teren se poate realiza din cele două străzi neasfaltate care îl delimitează, strada Serelor (CF nr. 407807) și strada Superbă (CF nr. 412267).

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	140/2021
	Beneficiar:	S.C. ROXETE S.R.L.
	Titlu proiect:	P.U.Z – Locuințe unifamiliale
	Amplasament:	jud. Timiș, Comuna Dumbrăvița, C.F nr. 413466

Circulația pietonală și velo

Nu este amenajată în momentul de față.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Funcțiunile existente predominante sunt de locuire individuală și funcțiuni complementare.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul este liber de construcții și este salubru.

Asigurarea cu spații verzi

Terenul reglementat prin prezentul P.U.Z nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural. Vegetația existentă este vegetație spontană fără valoare. Nu există vegetație (copaci, pomi) care necesită a fi păstrată sau protejată.

2.6 Echiparea edilitară

Lucrări de apă - canal existente

Terenul reglementat nu are instalații de alimentare cu apă potabilă. În apropiere, pe strada Rozelor există o rețea de apă potabilă realizată cu conducte având diametrul de 125 mm.

Terenul nu este sistematizat, are funcțiunea de arabil și nu deține canalizare menajeră sau pluvială. În apropiere, pe strada Rozelor există o rețea de canalizare realizată cu conducte având diametrul de 315 mm.

Rețele de energie electrică existente

Terenul reglementat nu are rețea de alimentare cu energie electrică, pe parcelă nu există linii electrice aeriene. În apropiere, pe strada Rozelor există rețea electrică LEA 400 V, în exploatare.

Rețea de gaze naturale

Pe terenul reglementat nu există rețele de gaze naturale. În apropiere, pe strada Rozelor există rețea de gaze naturale.

Telefonie și telecomunicații

Terenul reglementat nu are rețele de telefonie și telecomunicații. În apropiere, pe strada Rozelor există cabluri fibră optică.

2.7 Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit: terenul este ocupat de o zonă verde neamenajată, reprezentată de vegetație spontană fără valoare. Se va asigura un balans optim între suprafața ocupată de construcții și suprafața rezervată spațiului verde.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: zona studiată nu prezintă riscuri natural antropice.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoria echipării edilitare ce reprezintă riscuri pentru zonă: nu este cazul.

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.
	Titlu proiect: P.U.Z – Locuințe unifamiliale
	Amplasament: jud. Timiș, Comuna Dumbrăvița, C.F nr. 413466

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: în zona studiată nu sunt valori de patrimoniu care să necesite protecție.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

Terenul reglementat identificat prin CF nr. 413466 este proprietate privată.

Primăria Comunei Dumbrăvița, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluzie studiu topo:

Terenul reglementat este plat, cu diferențe de nivel ne semnificative.

Concluzie studiu geo:

Terenul reglementat se încadrează în categoria geotehnică 2 cu risc geotehnic moderat.

Concluzie evaluare arheologică teoretică:

Perimetrul analizat nu prezintă potențial arheologic. Terenul reglementat se află departe de orice obiectiv arheologic.

Concluzie studiu pedologic:

Terenul se încadrează în clasa a III-a de calitate (fertilitate).

3.2 Prevederi ale P.U.G în vigoare


Conform Planului Urbanistic General aprobat al localității Dumbrăvița, terenul este situat în intravilanul extins localității.

Funcțiunile existente predominante sunt de locuire individuală și funcțiuni complementare.

3.3 Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural care să pună problema menținerii acestora. Nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent, ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între suprafețele ce se vor construi și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții.

Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

 LEVANT PROJECT S.R.L str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L
	Titlu proiect: P.U.Z – Locuințe unifamiliale
	Amplasament: jud. Timiș, Comuna Dumbrăvița, C.F nr. 413466

Prin prezenta documentație se propune:

- asigurarea unui minim de 30% spații verzi/lot;
- amenajarea conform H.C.J nr. 115 din 2008 a unui lot compact de spații verzi de 5% din suprafața totală a terenului aflat în proprietate privată și anume 223 mp. Acest LOT va trece în proprietatea publică a U.A.T Dumbrăvița (LOT 6);
- amenajarea unui LOT compact de spații verzi (LOT 5) de 5% din totalul terenului aflat în proprietate privată (223 mp), care va rămâne în proprietate privată, cu accesibilitate publică;
- ca un procent de 5% din suprafața verde să fie vegetație înaltă.

3.4 Modernizarea circulației

Circulația auto

Conform P.U.G în lucru – plan organizarea circulației, este propusă lărgirea profilelor străzilor Superbă și Serelor, de la 8,00 m la 12,00 m, drumuri care delimitează parcela la est și vest. La sud mai este propusă realizarea unei noi străzi, cu zona verde centrală de profil variabil de 12,00 m.

Se propune amenajarea următoarele accese:

- pentru LOT 2 - Zonă locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative se propun două accesuri de pe latura sudică, de pe strada nouă propusă PTT2 - profil 12,00 m;
- pentru LOT 3 - Zonă locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative se propun două accesuri de pe latura sudică, de pe strada nouă propusă PTT2 - profil 12,00 m;
- pentru LOT 4 - Zonă locuințe unifamiliale cu 1 unitate locativă se propune un acces din strada Serelor PTT 1 - profil 12,00 m.

Circulația pietonală, velo

Circulația pietonală și velo va fi amenajată pe străzile nou propuse și cele propuse spre lărgire.

Se propune amenajarea următoarelor accesuri pietonale la clădirile propuse:

- pentru LOT 2 - Zonă locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative se propun două accesuri de pe latura sudică, de pe strada nouă propusă PTT2 - profil 12,00 m;
- pentru LOT 3 - Zonă locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative se propun două accesuri de pe latura sudică, de pe strada nouă propusă PTT2 - profil 12,00 m;
- pentru LOT 4 - Zonă locuințe unifamiliale cu 1 unitate locativă se propune un acces din strada Serelor PTT 1 - profil 12,00 m;
- pentru LOT 5 – Zonă verde compactă în proprietate privată cu accesibilitate publică se vor propune accesuri pietonale în funcție de amenajarea peisagistică propusă. Se va asigura un minim de 2 accesuri pietonale, unul de pe strada Superbă și altul de pe strada nou propusă.

Parcări

Pentru asigurarea parcajelor necesare deservirii obiectivelor propuse, se vor respecta prevederile H.G. nr. 525/1996 completată și actualizată, precum și avizul de oportunitate nr. 53086 din 28.10.2021.

Parcărilor necesare (2 locuri de parcare /unitate locativă) se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului. Acestea au fost propuse a se amplasa numai la nivelul solului și se vor dimensiona corespunzător.

 LEVANT PROJECT S.R.L str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L
	Titlu proiect: P.U.Z – Locuințe unifamiliale
	Amplasament: jud. Timiș, Comuna Dumbrăvița, C.F nr. 413466

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici


Funcțiunea propusă pentru terenul ce a generat P.U.Z este aceea de locuire individuală.

Suprafața totală a terenului reglementat prin P.U.Z este de 4.451 mp și sunt propuse 6 loturi, iar dezmembrarea se va face în 5 loturi, lotul nr. 1 și lotul nr. 6 se vor trata împreună.

LOT	Suprafața	Observații
LOT 1 – circulații publice	1.285 mp	va trece în domeniul public
LOT 2 – locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative	927 mp	
LOT 3 – locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative	1.291 mp	
LOT 4 – locuințe unifamiliale cu 1 unitate locativă	502 mp	
LOT 5 – zonă verde compactă cu accesibilitate publică	223 mp	
LOT 6 – zonă verde compactă integrată în profilul stradal	223 mp	va trece în domeniul public
TOTAL	4.451 mp	

Indicatori urbanistici propuși	
P.O.T (procent de ocupare a terenului)	max. 35% - LOT 2, 3 max. 40% - LOT 4
C.U.T (coeficient de utilizare a terenului)	max. 1.00
Spații verzi	min 30% /LOT
Regim de înălțime	max. P+1E+Er/M H _{max} cornișă/atic = 8,00 m H _{max} coamă = 11,00 m

BILANȚ TERITORIAL - funcțiuni		
Funcțiuni	Existent	Propus
Teren arabil – intravilan	4.451 mp – 100%	-
Zonă locuințe unifamiliale (LOT 2,3,4)		2.720 mp – 61%
Zonă circulații publice (LOT 1)		1.285 mp – 29%
Zonă verde compactă cu accesibilitate publică (LOT 5)		223 mp – 5%
Zonă verde compactă integrată în profilul stradal (LOT 6)		223 mp – 5%
TOTAL	4.451 mp – 100%	4.451 mp – 100%

 LEVANT PROJECT S.R.L str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.
	Titlu proiect: P.U.Z – Locuințe unifamiliale
	Amplasament: jud. Timiș, Comuna Dumbrăvița, C.F nr. 413466

BILANȚ TERITORIAL detaliat	
LOT 2 – Zonă locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative	927 mp -100 %
Suprafață edificabilă – P.O.T _{maxim}	35% - 324 mp
Spațiu verde _{minim}	30% - 279 mp
Circulații interioare _{variabil}	35% - 324 mp
LOT 3 – Zonă locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative	1.291 mp – 100%
Suprafață edificabilă – P.O.T _{maxim}	35% - 452 mp
Spațiu verde _{minim}	30% - 387 mp
Circulații interioare _{variabil}	35% - 452 mp
LOT 4 – Zonă locuințe unifamiliale cu 1 unitate locativă	502 mp – 100%
Suprafață edificabilă – P.O.T _{maxim}	40% - 200 mp
Spațiu verde _{minim}	30% - 151 mp
Circulații interioare _{variabil}	30% - 151 mp

Amplasarea în interiorul parcelei în raport cu limitele dintre parcele

LOT 2 – Zonă locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative

Amplasarea în interiorul LOT 2, se va realiza conform planșei **U.03 Reglementări urbanistice - zonificare** astfel:

- **Sud:** retragere min. 5,00 m față de limita de proprietate (aliniament);
- **Vest:** retragere min. 5,00 m față de limita de proprietate;
- **Est:** retragere minim h/2, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita de proprietate;
- **Nord:** retragere min. 8,00 m față de limita de proprietate (posteroară).

LOT 3 – Zonă locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative


Amplasarea în interiorul LOT 3, se va realiza conform planșei **U.03 Reglementări urbanistice - zonificare** astfel:

- **Sud:** retragere min. 5,00 m față de limita de proprietate (aliniament);
- **Vest:** retragere minim h/2, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita de proprietate;
- **Est:** min. h/2, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita de proprietate;
- **Nord:** retragere min. 8,00 m față de limita de proprietate (posteroară).

LOT 4 – Zonă locuințe unifamiliale cu maxim 1 unitate locativă

Amplasarea în interiorul LOT 4, se va realiza conform planșei **U.03 Reglementări urbanistice - zonificare** astfel:

- **Sud:** retragere 5,00 m față de limita de proprietate (aliniament);
- **Vest:** retragere min. 8,00 m față de limita de proprietate (posteroară);
- **Est:** retragere 5,00 m față de limita de proprietate;
- **Nord:** retragere minim 0,00 m*.

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.
	Titlu proiect: P.U.Z – Locuințe unifamiliale
	Amplasament: jud. Timiș, Comuna Dumbrăvița, C.F nr. 413466

*În cazul în care nu se dorește cuplarea construcțiilor pe limita de proprietate din nord, retragerea este de min. h/2, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita de proprietate.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație sunt necesare următoarele:

Lucrări necesare pentru asigurarea necesarului de apă potabilă

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al localității Dumbrăvița, existent pe strada Rozelor. Extinderea rețelei se va realiza de-a lungul drumului propus prin acest P.U.Z cu conducte din PE – ID, având diametrul de 125 mm, lungimea L = 110,00 m, conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate. Din această rețea se vor realiza branșamente de apă pentru fiecare parcelă în parte.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer, cât și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

Lucrări necesare pentru asigurarea canalizării

Canalizarea propusă se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza o extindere a rețelei de canalizare ape uzate menajere a comunei Dumbrăvița, existentă pe strada Rozelor. Extinderea rețelei se va realiza de-a lungul drumului propus prin acest PUZ, pe terenul reglementat, cu conducte din PVC, având diametrul de 315 mm, lungimea L = 110,00 m, conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate. Pe traseul rețelele de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1 m. Din această rețea se vor realiza racorduri de canalizare pentru fiecare parcelă în parte.

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


Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace din fontă carosabile.

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe clădiri, platforme betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi cu o capacitate de 50 l/s și dirijate spre un bazin de retenție, propus conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. Bazinul de retenție va avea un volum de 44 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.
	Titlu proiect: P.U.Z – Locuințe unifamiliale
	Amplasament: jud. Timiș, Comuna Dumbrăvița, C.F nr. 413466

controlat, gravitațional sau prin pompare în rețeaua de canalizare a localității, la 45 de minute după încheierea precipitațiilor, conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare.

Alimentarea cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric

În zonă apar noi consumatori de energie electrică, preponderent de uz casnic.
 Consumul luat în calcul este pentru 3 (trei) imobile de locuit, în regim de înălțime P+1E.
 Conform normativ PE 132/2003 bilanțul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

$$5 \text{ locuințe} \times 20,0 \text{ kW / loc.} \quad P_i = 100 \text{ kW}$$

$$P_a = P_i \times 92\% = 92 \text{ kW}$$

TOTAL	$P_i = 100 \text{ kW}$
	$P_s = 92 \text{ kW}$

Pentru alimentarea cu energie electrică se propune extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică existente în zonă, în apropierea terenului reglementat. În funcție de soluția agreată de E-Distribuție Banat S.A, extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică și iluminatul stradal se vor realiza de la rețeaua electrică LEA 400V existentă în apropierea terenului reglementat, pe strada Rozelor.

Se va realiza un racord electric la rețeaua de alimentare cu energie electrică a localității, LEA 400V existentă în apropierea terenului reglementat și un post de transformare nou, conform planșei de reglementări echipare edilitară electrice-gaz-telefonie.

Racordul electric va fi comun pentru toate clădirile propuse, urmând ca în firida de branșament energie electrică să se realizeze separarea de consum pentru toate unitățile locale.

Conform planului de acțiune, investitorul va prevedea iluminat public pe 2 stâlpi metalici.

Soluțiile tehnice de extindere, racord și distribuție vor fi studiate în etapele următoare după finalizarea P.U.Z.-ului.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de E-Distribuție Banat S.A și se vor executa de către de firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei de gaz existentă în apropierea terenului reglementat (pe strada Rozelor).

Pentru alimentarea cu gaze naturale se propune realizarea unui branșament la rețeaua de gaze naturale, conform planșei de reglementări echipare edilitară electrice-gaz-telefonie.

Branșamentul de gaze naturale va fi comun pentru toate clădirile propuse, urmând ca din conducta de branșament gaze naturale să se realizeze separarea de consum pentru toate unitățile locale.


Soluțiile tehnice de racord și distribuție vor fi studiate în etapele următoare după finalizarea P.U.Z.-ului.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor tehnice elaborate de proiectanți specializați agreați de E.ON și se vor executa de către de firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

Telefonie / telecomunicații

Furnizarea de servicii de telefonie/televiziune/internet pentru obiectiv se va realiza prin racordarea la rețelele de telefonie și fibră optică existente pe strada Rozelor.

La proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; I7-2002; PE 107-1995; P 118-1999).

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.
	Titlu proiect: P.U.Z – Locuințe unifamiliale
	Amplasament: jud. Timiș, Comuna Dumbrăvița, C.F nr. 413466

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

3.7 Protecția mediului

Soluția propusă prin prezentul P.U.Z nu va afecta mediul. Vor fi respectate toate cerințele și măsurile solicitate de către Agenția Națională de Protecția Mediului Timișoara.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Nu este cazul. Funcțiunea propusă nu reprezintă o sursă de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Ca urmare a implementării planului vor rezulta deșeuri menajere, precum și deșeuri din construcții în faza de realizare a obiectivului. Acestea vor fi colectate selectiv, respectând normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr. 852/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate.

De asemenea, amenajarea platformelor pentru colectarea deșeurilor se va realiza cu respectarea O.M.S 119/2014 și a distanței minime necesare între acestea și ferestrele camerelor de locuit.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

Nu este cazul de recuperare a terenurilor degradate și consolidări de maluri. Spațiile verzi se vor amenaja conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propun spații verzi de minim de 30% din suprafața fiecărui lot de locuințe.


Conform H.C.J nr. 115 din 2008, se va amenaja un lot compact de spații verzi de 5% din totalul terenului aflat în proprietate privată (și anume 223 mp), care va trece în proprietatea publică a U.A.T Dumbrăvița.

De asemenea, se va amenaja un lot compact de spații verzi, de 5% din totalul terenului aflat în proprietate privată (și anume 223 mp) care va rămâne în proprietate privată (LOT5).

Se recomandă ca un procent de 5% din suprafața verde de pe loturile de locuințe individuale să fie vegetație înaltă.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Terenurile care fac obiectul prezentului P.U.Z nu sunt incluse în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii.

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.
	Titlu proiect: P.U.Z – Locuințe unifamiliale
	Amplasament: jud. Timiș, Comuna Dumbrăvița, C.F nr. 413466

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

După finalizarea lucrărilor de construcție, va fi restabilit echilibrul ecologic al zonelor verzi. Se vor amenaja spații verzi, dezvoltând potențialul urbanistic al zonei studiate. Parcela va fi amenajată conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Nu este cazul.

Tratarea criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului (conform Hot. 1076/2004)

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special la:

a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare, fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor

Prin implementarea planului vor apărea facilități privind infrastructura și utilitățile.

b) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele care se integrează sau derivă din el

Realizarea prezentului P.U.Z nu influențează alte planuri și programe în zonă.

c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului. Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de desfășurare a activității, cu conservarea factorilor de mediu.

Proiectul propus se aliniază proiectelor de dezvoltare durabilă a zonei.


d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program

Propunerile documentației de urbanism nu afectează mediul.

Apa

Prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Apele pluviale se vor deversa în rețeaua existentă conform propunerii de instalații edilitare aferente prezentei documentații și cu avizul deținătorului rețelei existente. Caracteristicile apei uzate corespund concentrațiilor indicatorilor apelor cu caracter menajer, neexistând utilizări de natură tehnologică poluantă.

 LEVANT PROJECT S.R.L str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	140/2021
	Beneficiar:	S.C. ROXETE S.R.L
	Titlu proiect:	P.U.Z – Locuințe unifamiliale
	Amplasament:	jud. Timiș, Comuna Dumbrăvița, C.F nr. 413466

Aerul

Nu rezultă emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanți.

Solul

Surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există. În vederea eliminării posibilității impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri ca de ex. lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu plantații decorative. Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu sol, activitatea de pe terenului reglementat nu va reprezenta o sursă de poluare.

Zgomotul și vibrațiile

Obiectivul prin natura activității nu va produce poluare fonică și vibrații. Totuși activitățile de construcție implică în primă fază producerea de emisii sonore aferente mișcării și transportului de materiale și, în general a tuturor activităților de șantier. Zgomotul va fi temporar, conex numai fazelor din timpul zilei. Mijloacele de operare vor respecta normele în vigoare în termenii emisiilor acustice.

În faza de execuție a lucrărilor de construcții, sursele de zgomot și vibrații sunt generate de utilajele de încărcare și transport greu care funcționează pe amplasament.

Măsurile propuse pentru reducerea impactului produs de zgomot și vibrații asociate, vor consta în implementarea de tehnici și proceduri de control adecvate și în programe de întreținere pentru echipamentele folosite, pentru încadrarea emisiilor acustice în limite normale:

- încadrarea duratei de execuție a proiectului în termenul stabilit, astfel încât disconfortul generat de poluarea fonică să fie limitat la această perioadă.
- respectarea prevederilor H.G. nr. 1756 / 2006 privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu produs de echipamente destinate utilizării în exteriorul clădirilor.
- se admite punerea în funcțiune numai a echipamentelor care poartă marcajul C.E. și indicația nivelului de putere acustică garantat.

Nivelul de zgomot în perioada de realizare a proiectului nu va depăși nivelul prevăzut de SR 10009:2017 – Acustica, limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiental.

Radiațiile

Nu este cazul.


e) Relevanța P.U.Z pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se va respecta O.U.G 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

Managementul deșeurilor menajere

Ca urmare a implementării planului vor rezulta deșeuri menajere, precum și deșeuri rezultate din construcții în faza de realizare:

- Deșeuri din construcții – în faza de execuție – acestea se vor colecta în containere metalice și se vor gestiona de către societățile antreprenoare conform H.G 856/2002. Va intra în sarcina antreprenorilor responsabilitatea gestionării și predării către societățile autorizate de salubritate a deșeurilor generate pe amplasament în fazele de execuție a proiectului.
- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere - vor fi colectate în containere inscripționate conform Ordinului 1281/2005, stocate temporar în spații delimitate, pe platforme betonate, cu aceasta destinație și eliminate prin societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate.

 LEVANT PROJECT S.R.L str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L
	Titlu proiect: P.U.Z – Locuințe unifamiliale
	Amplasament: jud. Timiș, Comuna Dumbrăvița, C.F nr. 413466

Se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile sa fie direcționate spre unitățile de reciclare, iar cele de natură menajeră vor fi colectate în pubele de unde vor fi preluate de către serviciile de salubritate

Gospodărirea substanțelor chimice periculoase

Nu este cazul.

Protecția calității apelor

Se vor respecta valorile prevăzute în HG nr 188/2002 și modificată prin HG nr 352/2005 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate.

Protecția calității aerului

Nu există surse de poluare a atmosferei. Lucrările de construcție se vor realiza cu respectarea actelor normative în vigoare.

Protecția calității solului

La executarea lucrărilor de decopertare se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare, precum și legislația în vigoare. Nu se va realiza o presiune sporită asupra solului, având în vedere procentul de ocupare a terenului. Activitățile propuse nu vor avea un impact asupra solului. S-au prevăzut măsurile adecvate pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante. Pentru protecția solului și a mediului în general, incluzând populația din zonă, ca receptor sensibil, s-a prevăzut un procent minim de 30% spații verzi/ lot.

În partea vestică se prevede LOT 5 un spațiu verde compact de 223 mp, conform planșei **U.03 Reglementări urbanistice – zonificare.**

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la:

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Prin măsurile luate nu apare efectul permanent asupra peisajului, deoarece pe parcela inițială nu există arbori sau arbuști ce trebuie păstrați. O dată cu edificarea construcțiilor propuse se vor organiza și măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi modelate după reguli peisagistice.

b) Natura cumulativă a efectelor

Având în vedere caracteristicile planului propus, nu se identifică manifestarea de efecte cumulative prin implementarea acestuia.

c) Natura transfrontieră a efectelor

Nu se produc efecte transfrontaliere.

d) Riscul pentru sănătatea umană și pentru mediu

Prin respectarea reglementărilor în vigoare, planul propus nu afectează sănătatea oamenilor sau starea mediului înconjurător, vecinătățile.

e) Mărimea și spațialitatea efectelor

Nu este cazul.

f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

 LEVANT PROJECT S.R.L str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L
	Titlu proiect: P.U.Z – Locuințe unifamiliale
	Amplasament: jud. Timiș, Comuna Dumbrăvița, C.F nr. 413466

- i. **Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniului cultural:** în zona studiată nu sunt resurse naturale speciale și nici patrimoniu cultural
- ii. **Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului:** conform planului, funcțiunea propusă nu presupune depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului.
- iii. **Folosirea terenului în mod intensiv:** nu este cazul.
- iv. **Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar și internațional:** în perimetrul amplasamentului nu sunt zone sau peisaje cu statut de protejare.

3.8 Obiective de utilitate publică

a. Realizarea rețelelor de utilități

Terenul pe care se propune investiția face parte din categoria de teren arabil în intravilan. Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare bransamente noi la rețelele existente în zonă. Toate costurile privind extinderi, redimensionări de rețele și bransamente vor fi suportate de către investitor.

b. Realizarea rețelelor de comunicații

Prin prezenta documentație, în vederea lărgirii profilului str. Serelor și str. Superbă de la 8,00 m la 12,00 m și a realizării străzii noi propuse PTT2, se propune trecerea LOT 1 cu o suprafață de 1.285 mp și LOT 6 cu o suprafață de 223 mp (total 1.508 mp adică 34% din terenul aflat în proprietate privată) în domeniu public.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice zonei urbane din care face parte. Aceasta se încadrează în tendințele de dezvoltare ale zonei de locuințe

Având în vedere existența unui fond construit în vecinătate, alcătuit preponderent din zone de locuințe, prezenta propunere se armonizează cu acesta. Din punct de vedere social, aceasta nu va avea un impact datorită vecinătăților care deservesc aceeași funcțiune, dar va aduce un beneficiu major zonei prin amenajarea unui teren care în momentul de față nu este valorificat.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație au stat la bază obiective precum:

- realizarea unor spații adaptate la necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare ale comunei;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea problemelor urbanistice (în principal raportarea la vecinătăți) pentru integrarea firească în fondul construit existent.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare, care explicită prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe terenul reglementat.

 LEVANT PROJECT S.R.L str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.
	Titlu proiect: P.U.Z – Locuințe unifamiliale
	Amplasament: jud. Timiș, Comuna Dumbrăvița, C.F nr. 413466

5. ANEXE


- CD;
- CUI Roxete;
- Extras de carte funciară: 413466 – Dumbrăvița;
- Certificat de Urbanism nr. 180 din 19.02.2021 - prelungit;
- Ridicare topo;
- Plan de acțiune;
- Aviz de Oportunitate nr. 53086 din 28.10.2021;
- Avizele obținute conform Certificat de Urbanism;
- Dovadă tarif RUR.

Întocmit,
 arh. Miron Șuteu

Coordonator RUR,
 urb. Carmen Falniță



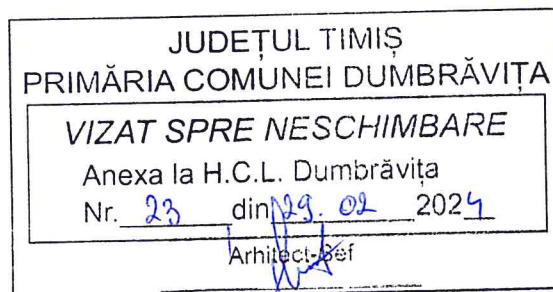
Falnită Carmen Iuliana
 04/03/2024 17:11:53 UTC+02

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	140/2021
	Beneficiar:	S.C. ROXETE S.R.L.
	Titlu proiect:	P.U.Z – Locuințe unifamiliale
	Amplasament:	jud. Timiș, Dumbrăvița, C.F nr. 413466

Volumul 2: Regulament Local de Urbanism

afereant

P.U.Z - Locuințe unifamiliale



Număr proiect: **140/2021**

Faza: P.U.Z.

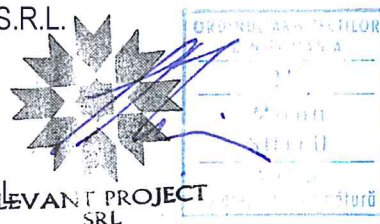
Beneficiar: **S.C. ROXETE S.R.L.**

Amplasament: jud. Timiș, Comuna Dumbrăvița, C.F nr. 413466

Proiectant general: S.C LEVANT PROJECT S.R.L.
 arh. Miron Șuteu

Coordonator R.U.R.: S.C GENIUS LOCCI S.R.L.
 urb. Carmen Falniță

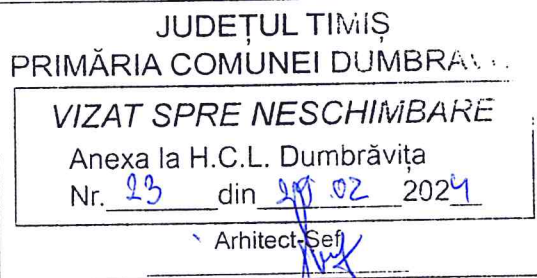
Data elaborării: Martie 2023



 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.
	Titlu proiect: P.U.Z – Locuințe unifamiliale
	Amplasament: jud. Timiș, Dumbrăvița, CF nr. 413466

Cuprins

1. DISPOZIȚII GENERALE	3
1. Rolul R.L.U	3
2. Baza legală a elaborării	3
3. Domeniul de aplicare	4
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	4
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	5
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	6
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	7
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	8
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară	10
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	11
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	12
3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	14
11. Unități și subunități funcționale	14
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	14
5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	18



 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021 Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.	JUDEȚUL TIMIȘ PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVIȚA VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexa la H.C.L. Dumbrăvița Nr. <u>13</u> din <u>25.02</u> 202 <u>1</u> Arhitect-Șef 
	Titlu proiect: P.U.Z – Locuințe unifamiliale Amplasament: jud. Timiș, Dumbrăvița, CF nr. 413466	

1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul aferent Planului urbanistic zonal, în suprafață de 4.451 mp.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restricții, sunt obligatorii pe teritoriul aferent Planului Urbanistic Zonal, respectiv pe terenul identificat prin C.F nr. 413466.

Prezentul Regulament este elaborat în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situația specifică a zonei incluse în studiu.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, o dată cu aprobarea lor, în baza cărora se pot elibera Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z – Locuințe unifamiliale se elaborează în conformitate cu:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată;
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată;
- Legea 137/1995 privind protecția mediului, republicată;
- Codul Civil;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 republicat;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014;

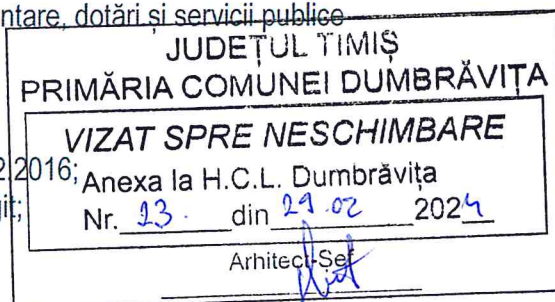
și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- Planul Urbanistic General al comunei Dumbrăvița în lucru, având avizul de Principiu aprobat prin HCL nr. 104/26.11.2018, ca etapă preliminară;
- Planul Urbanistic Zonal Director al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL 43/25.11.2004;
- Regulamentul General de Urbanism – HG nr. 525/1996 cu completările și modificările ulterioare;
- Planuri urbanistice aprobate în zonă:
 - P.U.Z construire locuință și anexe – aviz CJT nr. 17 din 2016;
 - P.U.Z locuințe și funcțiuni complementare – aviz CJT nr. 108 din 13.12.2005;
 - P.U.Z Dumitrescu Dumbrăvița – aviz CJT nr. 46 din 07.09.2004;
 - P.U.Z Barabaș – Grigore – Dumbrăvița – aviz CJT nr. 41 din 25.08.2004;

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.
	Titlu proiect: P.U.Z – Locuințe unifamiliale
	Amplasament: jud. Timiș, Dumbrăvița, CF nr. 413466

- P.U.Z Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice
 aviz CJT nr. 37 din 2014

- P.U.Z Director Dumbrăvița;
- Aviz de principiu actualizare P.U.G Dumbrăvița;
- Hotărârea Consiliului Local Dumbrăvița nr. 57 din 21.12.2016;
- Certificat de urbanism nr. 180 din 19.02.2021 – prelungit;
- Aviz de oportunitate nr. 53086 din 28.10.2021.



3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor care vor fi realizate pe terenul care face obiectul P.U.Z. Terenul are o suprafață totală de 4.451 mp, este situat în intravilanul comunei Dumbrăvița și este identificat prin CF nr. 413466.

Terenul reglementat a fost împărțit în 6 LOT-uri după cum urmează:

BILANȚ TERITORIAL LOTURI		Suprafață	%
Zonă circulații publice	LOT 1	1.285 mp	29 %
Zona locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative	LOT 2	927 mp	61%
Zona locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative	LOT 3	1.291 mp	
Zona locuințe unifamiliale cu 1 unitate locativă	LOT 4	502 mp	
Zonă verde compactă cu accesibilitate publică	LOT 5	223 mp	5%
Zonă verde compactă inclusă în profilul stradal	LOT 6	223 mp	5%
	TOTAL	4.451 mp	100%

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată pe planșa U.03 – Reglementări urbanistice - zonificare. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a viitoarelor construcții.

Prezentul P.U.Z, după aprobare va fi preluat în Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z, parte integrantă a documentației P.U.Z se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Comunei Dumbrăvița, în baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, documentația P.U.Z devenind act normativ al Administrației Publice Locale.


Durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.) se stabilește prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejurimile etc se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021 Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.	JUDEȚUL TIMIȘ PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVIȚA VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexa la H.C.L. Dumbrăvița Nr. <u>23</u> din <u>29/02</u> 2021 Arhitect <u>Ser</u>
	Titlu proiect: P.U.Z – Locuințe unifamiliale Amplasament: jud. Timiș, Dumbrăvița, CF nr. 413466	

- înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea existentă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirile;
- respectarea distanțelor, regimului de înălțime, P.O.T-ul și C.U.T-ul, prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate;
- asigurarea branșării clădirilor la rețelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform funcțiunii propuse;
- respectarea condiției din Aviz Oportunitate nr. 53086 din 28.10.2021: autorizația de construire se va putea emite doar după ce terenurile afectate de circulații publice vor deveni domeniu public;
- investițiile se vor implementa conform Planului de Acțiune.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu fundații la adâncimea specificată în avizul geotehnic anexă la documentația de autorizare a construcțiilor, precum și recomandările din studiu geotehnic preliminar realizat în faza de P.U.Z.

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

▪ Terenuri agricole din intravilan

Terenul care face obiectul P.U.Z este situat în intravilan. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse prin acesta.

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

▪ Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

▪ Resursele subsolului


În cadrul studiilor geotehnice nu s-au identificat zone cu resurse pe teritoriul care face obiectul prezentului P.U.Z.

▪ Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcții este permisă doar cu acordul/avizul autorităților de gospodărire a apelor după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor - nu este cazul

▪ Zonele construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local sau declarate și delimitate prin HCL, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara. RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.
	Titlu proiect: P.U.Z – Locuințe unifamiliale
	Amplasament: jud. Timiș, Dumbrăvița, CF nr. 413466

Pe terenul reglementat **nu există** clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

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

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

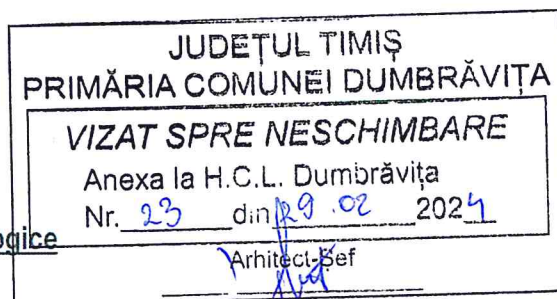
- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 cu completările și modificările ulterioare, privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

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

- **Expunerea la riscuri naturale**
Zona nu prezintă riscuri naturale.

- **Expunerea la riscuri tehnologice**
Nu este cazul.

- **Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**
Nu este cazul.



- **Asigurarea echipării edilitare**
Se va face conform Planului de Acțiune privind implementarea investiției anexat la prezenta documentație.


- **Asigurarea compatibilității funcțiilor**
Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunile permise prin prezentul Regulament de Urbanism.

- **Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului**
Procentul de ocupare (P.O.T.) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100, iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

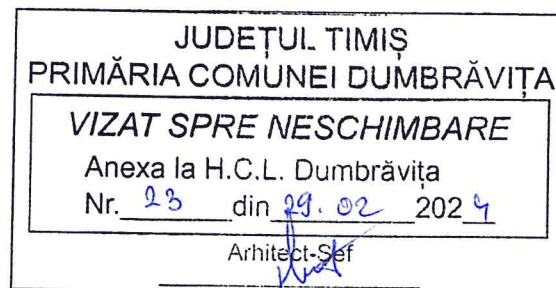
În cadrul prezentului regulament s-au propus următoarele zone:

- ULu1 - zonă de locuințe unifamiliale cu 1 unitate locativă
- ULu2 - zonă de locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative
- Cc – căi de comunicații
- Sv – spațiu verde compact

Pentru acestea s-au propus următorii indicatori urbanistici:

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.
	Titlu proiect: P.U.Z – Locuințe unifamiliale
	Amplasament: jud. Timiș, Dumbrăvița, CF nr. 413466

- **ULu1– Zonă locuințe unifamiliale cu 1 unitate locativă LOT 4 :**
 - P.O.T max. 40% și C.U.T max. 1.0
- **ULu2 – Zonă locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative LOT 2 și LOT 3:**
 - P.O.T max. 35% și C.U.T max. 1.0
- **Cc – căi de comunicații LOT 1**
 - nu e cazul
- **Sv – Spațiu verde compact LOT 5, LOT 6**
 - nu e cazul



- **Lucrări de utilitate publică**

Realizarea rețelelor de utilități

Planul Urbanistic Zonal propune reglementări pentru construirea de locuințe unifamiliale.

Obiectivele de utilitate publică vor fi dotările tehnico-edilitare, spațiul verde compact și căile de circulații publice din zona reglementată.

Realizarea rețelelor de comunicații

Prin prezenta documentație, în vederea lărgirii profilului str. Serelor și str. Superbă de la 8,00 m la 12,00 m și a realizării străzii noi propuse PTT2, se propune trecerea LOT 1 cu o suprafață de 1.285 mp și LOT 6 cu o suprafață de 223 mp (total 1.508 mp adică 34% din terenul aflat în proprietate privată) în domeniu public.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- **Orientarea față de punctele cardinale**

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 ½ h, potrivit Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandările privind modul de viața al populației.

- **Amplasarea față de drumurile publice**

Nu este cazul.

- **Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele**

Amplasarea în interiorul parcelei

Zona edificabilă a construcțiilor principale s-a stabilit conform planșei U.03 Reglementări urbanistice - zonificare.

- **Amplasarea față de aliniament**

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

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.
	Titlu proiect: P.U.Z – Locuințe unifamiliale
	Amplasament: jud. Timiș, Dumbrăvița, CF nr. 413466

Amplasarea construcției față de aliniamentul stradal se va face conform planșei *U.03 Reglementări urbanistice - zonificare*.

Amplasarea în interiorul parcelei în raport cu limitele dintre loturi

LOT 2 – Zonă locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative

Amplasarea în interiorul LOT 2 se va realiza conform planșei **U.03 – Reglementări urbanistice – zonificare** astfel:

- **Sud:** retragere min. 5,00 m față de limita de proprietate (aliniament);
- **Vest:** retragere min. 5,00 m față de limita de proprietate;
- **Est:** retragere minim h/2, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita de proprietate;
- **Nord:** retragere min. 8,00 m față de limita de proprietate (posterioră).

LOT 3 – Zonă locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative

Amplasarea în interiorul LOT 3, se va realiza conform planșei **U.03 – Reglementări urbanistice - zonificare** astfel:

- **Sud:** retragere min. 5,00 m față de limita de proprietate (aliniament);
- **Vest:** retragere minim h/2, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita de proprietate;
- **Est:** min. h/2, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita de proprietate;
- **Nord:** retragere min. 8,00 m față de limita de proprietate (posterioră).

LOT 4 – Zonă locuințe unifamiliale cu maxim 1 unitate locativă

Amplasarea în interiorul LOT 4, se va realiza conform planșei **U.03 – Reglementări urbanistice - zonificare** astfel

- **Sud:** retragere 5,00 m față de limita de proprietate (aliniament);
- **Vest:** retragere min. 8,00 m față de limita de proprietate (posterioră);
- **Est:** retragere 5,00 m față de limita de proprietate;
- **Nord:** retragere minim 0,00 m*.

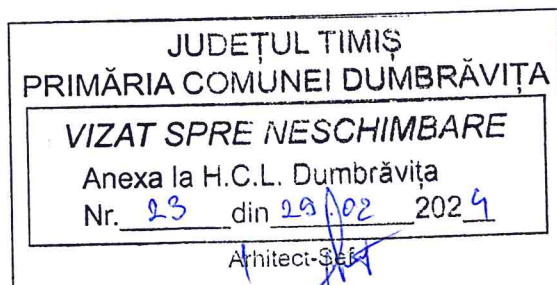
*În cazul în care nu se dorește cuplarea construcțiilor pe limita de proprietate comună (nord), retragerea este de min. h/2, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita de proprietate.

ZV – Zona spațiu verde compact LOT 5, LOT 6

- nu e cazul

Cc – Căi de comunicații LOT 1

- nu e cazul



7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

▪ Accesuri carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces din circulațiile publice, direct sau prin servitute. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deșeurilor, a ambulanțelor.

Prin prezentul P.U.Z, pentru LOT 2, LOT 3 și LOT 4 se propune amenajarea de accesuri auto conform planșei *U.03 Reglementări urbanistice - zonificare*, astfel:

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.
	Titlu proiect: P.U.Z – Locuințe unifamiliale
	Amplasament: jud. Timiș, Dumbrăvița, CF nr. 413466

- pentru LOT 2 - Zonă locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative se propun două accesuri de pe latura sudică, de pe strada nouă propusă PTT2 - profil 12,00 m;
- pentru LOT 3 - Zonă locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative se propun două accesuri de pe latura sudică, de pe strada nouă propusă PTT2 - profil 12,00 m;
- pentru LOT 4 - Zonă locuințe unifamiliale cu 1 unitate locativă se propune un acces din strada Serelor PTT 1 profil 12,00 m.

▪ Accesuri pietonale

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, alei pietonale, precum și orice cale de acces public.

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării accesului pietonal la obiectivele propuse prin prezenta documentație.

Prin prezentul PUZ, pentru LOT 2, LOT 3 și LOT 4 se propune amenajarea de accesuri pietonale conform planșei *U.03 Reglementări urbanistice - zonificare*, astfel:

- pentru LOT 2 - Zonă locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative se propun două accesuri de pe latura sudică, de pe strada nouă propusă PTT2 - profil 12,00 m;
- pentru LOT 3 - Zonă locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative se propun două accesuri de pe latura sudică, de pe strada nouă propusă PTT2 - profil 12,00 m;
- pentru LOT 4 - Zonă locuințe unifamiliale cu 1 unitate locativă se propune un acces din strada Serelor PTT 1 profil 12,00 m;
- pentru LOT 5 – Zonă verde compactă cu accesibilitate publică se vor propune accesuri pietonale în funcție de amenajarea peisagistică propusă. Se va asigura un minim de 2 accesuri pietonale unul de pe strada Superbă și altul de pe strada nou propusă.

Circulația pietonală se va amenaja în interiorul parcelelor, astfel încât să se asigure accesul pietonal la clădirile propuse.

▪ Circulații interioare și parcaje

Documentația de execuție a lucrărilor aferente acceselor în zona studiată vor fi întocmite de către un proiectant de specialitate

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare se vor respecta prevederile H.G. nr. 525/1996 completată și actualizată, precum și avizul de oportunitate nr. 53086 din 28.10.2021.

Locuri de parcare necesare:

ULu2 - Zonă locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative LOT 2 și LOT 3:

- se vor asigura 2 locuri de parcare/ unitate locativă

ULu1 – Zonă locuințe unifamiliale cu 1 unitate locativă LOT 4

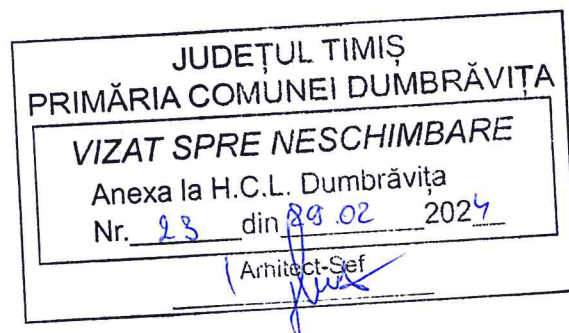
- se vor asigura 2 locuri de parcare

Cc – Căi de comunicații LOT 1

- nu e cazul

Sv – Spațiu verde compact LOT 5, LOT 6

- nu e cazul



 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021 Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.	JUDEȚUL TIMIȘ PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVIȚA VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexa la H.C.L. Dumbrăvița Nr. <u>23</u> din <u>23.02</u> 2024 Arhitect-Şef 
	Titlu proiect: P.U.Z – Locuințe unifamiliale Amplasament: jud. Timiș, Dumbrăvița, CF nr. 413466	

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

▪ Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente a LOT 2 (ULu2), LOT 3 (ULu2) și LOT 4 (ULu1)

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică.

- Lucrări pentru alimentarea cu apă, canalizare menajeră și pluvială
- Alimentarea cu energie termică
- Rețele de energie electrică
- Telecomunicații
- Rețele de gaze naturale

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, corelat cu situația existentă în zonă la momentul dezvoltării echipării edilitare.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează (dacă e cazul).

▪ Realizarea de rețele tehnico-edilitare pentru LOT 2 (ULu2), LOT 3 (ULu2) și LOT 4 (ULu1)

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor conform planului de acțiune.

Alimentarea cu apă, canalizare menajeră și pluvială

În vederea branșării/racordării la rețelele publice de apă și canalizare, se va ține cont de următoarele:

- Debitul de apă solicitat în breviarul de calcul (în faza de A.C.) va fi asigurat de la rețeaua publică de apă potabilă cu execuția branșamentului de apă, în urma unei documentații tehnice.
- Evacuarea apelor uzate menajere, se va face la canalizarea publică conform cu normativul NTPA002 cu condiția executării legăturii la rețeaua publică de canalizare și a realizării racordului de canal, în urma unei documentații tehnice.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.

Se recomandă realizarea bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale. Apa stocată va putea fi folosită la udarea spațiilor verzi și la circuite tehnice care nu necesită apă potabilă, iar surplusul va fi deversat în rețeaua publică de canalizare existentă.

În zona carosabilă va fi prevăzut un separator de hidrocarburi.

Alimentarea cu energie electrică


Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999).

Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale.

Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021 Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.	JUDEȚUL TIMIȘ PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVIȚA VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexa la H.C.L. Dumbrăvița Nr. <u>23</u> din <u>29.02</u> 2024
	Titlu proiect: P.U.Z – Locuințe unifamiliale Amplasament: jud. Timiș, Dumbrăvița, CF nr. 413466	

Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

Telecomunicații

Furnizarea de servicii de telefonie/televiziune/internet pentru obiectiv se va realiza prin racordarea la rețelele de telefonie și fibră optică existente în proximitate.

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale.

Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noului obiectiv.

Alimentare cu gaze

Centralele termice vor fi, concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare.

Pentru energie termică se propune implementarea unor soluții în sistem individual.

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

Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului construcțiilor și împrejurimilor.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

▪ Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, circulații publice propuse prin documentație vor fi proprietatea comunei Dumbrăvița.

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

▪ Parcelarea

Dezmembrarea terenului reglementat se va face în baza prevederilor prezentului P.U.Z, în urma aprobării acestuia prin H.C.L.

Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil din circulație-publică (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor:

Suprafața totală a terenului reglementat prin P.U.Z este de 4.451 mp și sunt propuse 6 loturi, iar dezmembrarea se va face în 5 loturi, lotul nr. 1 și lotul nr. 6 se vor trata împreună.

LOT	Suprafața mp	Observații
LOT 1 – circulații publice	1.285 mp	va trece în domeniul public
LOT 2 – locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative	927 mp	
LOT 3 – locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative	1.291 mp	
LOT 4 – locuințe unifamiliale cu 1 unitate locativă	502 mp	
LOT 5 - Zonă verde compactă cu accesibilitate publică	223 mp	
LOT 6 – zonă verde compactă inclusă în profilul stradal PTT2	223 mp	va trece în domeniul public
TOTAL	4.451 mp	

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021	JUDEȚUL TIMIȘ PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVIȚA VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexa la H.C.L. Dumbrăvița Nr. <u>93</u> din <u>29.02</u> 2024 Arhitect-Şef
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.	
	Titlu proiect: P.U.Z – Locuințe unifamiliale	
	Amplasament: jud. Timiș, Dumbrăvița, CF nr. 413466	

Nu se admit alte parcelări ulterioare aprobării PUZ-ului.

▪ Înălțimea construcțiilor

• Înălțimea construcțiilor ULu2 – locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative LOT 2 și LOT 3

- regimul de înălțime maxim este de P+1E+M (Er).
- înălțimea maximă admisă: H_{max} la cornișă/atic = 8,00 m, H_{max} la coamă = 11 m.

• Înălțimea construcțiilor ULu1 – locuințe unifamiliale cu o singură unitate locativă LOT 4

- regimul de înălțime maxim este de P+1E+M (Er).
- înălțimea maximă admisă: H_{max} la cornișă/atic = 8 m, H_{max} la coamă = 11 m.

• Înălțimea construcțiilor Cc – Căi de comunicații LOT 1

- nu e cazul

• Înălțimea construcțiilor Sv – Spațiu verde compact LOT 5, LOT 6

- nu e cazul

▪ Aspectul exterior al clădirilor – LOT 2 (ULu2), LOT 3 (ULu2) și LOT4 (ULu1)

Sunt interzise construcțiile care prin arhitectură, dimensiuni și aspect exterior sunt în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajelor urbane. Sunt interzise imitațiile stilistice. Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural.

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

Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Se recomandă îmbunătățirea performanței energetice a clădirilor propuse pe LOT 2, LOT 3 și LOT 4, prin utilizarea a 30% din consumul de energie primară din surse regenerabile de la fața locului. În acest sens, este obligatorie respectarea Legii nr. 372 din 13 decembrie 2005 (*republicată*) privind performanța energetică a clădirilor.

Se recomandă acoperișul de tip terasă.


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

▪ Spații verzi și plantate

Se propun spații verzi de minim de 30% din suprafața fiecărui lot de locuire. Se recomandă ca din acest procent 5% din suprafața amenajată verde să fie vegetație înaltă.

La nivelul întregului P.U.Z se vor amenaja:

- un lot compact de spații verzi (LOT 6) de 5% din totalul terenului aflat în proprietate privată (223 mp), care va trece în proprietatea publică U.A.T Dumbrăvița. Acest LOT 6 este inclus în profilul stradal propus și se va trata obligatoriu împreună cu LOT 1 circulații publice. Nu se va dezmembra separat LOT 6 de LOT 1.

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.
	Titlu proiect: P.U.Z – Locuințe unifamiliale
	Amplasament: jud. Timiș, Dumbrăvița, CF nr. 413466

- un lot compact de spații verzi (LOT 5) de 5% din totalul terenului aflat în proprietate privată (223 mp), care va rămâne în proprietate privată, cu accesibilitate publică.

Pentru lotul de circulații publice se vor respecta profilurile transversale propuse pe planșa U05 *Proprietatea asupra terenurilor*.

Este interzisă betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor.

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50 /1991 republicată.

Pe LOT 6 și pe spațiile verzi interioare loturilor de locuințe se pot amplasa rețele de utilități și construcții tehnico-edilitare, mobilier urban atât suprateran cât și subteran.

▪ **Împrejmuiri**

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 – actualizat împrėjmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (dacă e cazul).

Împrejmuiri ULu2 locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative – LOT 2 și LOT 3 și ULu1 locuințe unifamiliale cu 1 unitate locativă – LOT 4

Împrejmuirile pe aliniamentul stradal se recomandă a se realiza din elemente cu max. 20% opacitate, grilaje din metal, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Pot avea un soclu plin de max. 0,60m și o înălțime max. de 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrėjmuirii nu vor depăși 2,00 m. Vor putea fi dublate de un gard viu.

Porțile împrėjmuirilor se vor deschide fără a afecta domeniul public.

Se recomandă realizarea de împrėjmuiri opace pe limitele laterale și posterioare cu înălțime de maxim 2.00m necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, asigurarea protecției vizuale recomandat dublate de vegetație.

Aspectul împrėjmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor și se va trata unitar pe toate laturile.

Împrejmuiri Sv – Spațiu verde compact cu accesibilitate publica LOT 5

Împrejmuirile pe aliniamentul stradal se recomandă a se realiza din elemente cu max. 20% opacitate, grilaje din metal, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Pot avea un soclu plin de max. 0,60m și o înălțime max. de 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrėjmuirii nu vor depăși 2,00 m. Vor putea fi dublate de un gard viu.

Porțile împrėjmuirilor se vor deschide fără a afecta domeniul public.

Se recomandă realizarea de împrėjmuiri opace pe limitele laterale și posterioare cu înălțime de maxim 2.00m necesare.

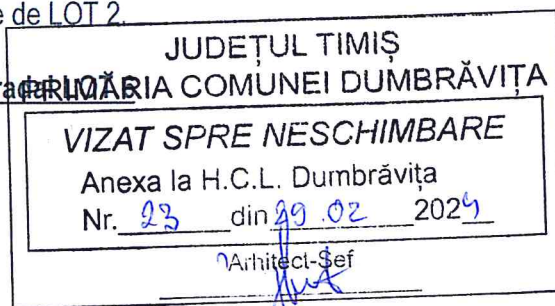
Aspectul împrėjmuirilor se va trata unitar cu împrėjmuirile de LOT 2.

Împrejmuiri Sv – Spațiu verde compact integrat în profilul stradal

Nu se va împrėjmuia.

Împrejmuiri Cc – Căi comunicații LOT 1

Se interzice împrėjmuirea.



3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Terenul care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism se află în intravilanul comunei Dumbrăvița și are o suprafață totală de 4.451 (teren în proprietate privată).

Pentru ușurarea aplicabilității, terenul reglementat prin P.U.Z a fost împărțit în unități teritoriale de referință (UTR), cu prescripții specifice.

UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele străzilor principale și/sau limitele cadastrale sau naturale.

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa *U.03 Reglementări urbanistice - zonificare* din P.U.Z.

Subunitățile funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

La nivelul terenului reglementat s-au delimitat trei UTR- uri:

- ULu1 - locuințe unifamiliale cu 1 unitate locativă;
- ULu2 – locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative;
- Cc – căi de comunicații;
- Sv – spațiu verde compact.

▪ Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent
- stabilirea procentului maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al acestuia și regimul maxim de înălțime admis.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Funcțiunea dominantă pentru zona reglementată este aceea de locuire unifamilială.

UTILIZĂRI PERMISE

Utilizări permise - ULu2 locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative – LOT 2 și LOT 3

- locuințe individuale, max. 2 unități locative/LOT;
- amenajări aferente locuințelor:
 - garaje amplasate pe aliniament, cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea de 3,00 m la cornișă de la cota terenului sistematizat pe limita de proprietate;
 - anexe (terase descoperite, barbeque, piscine, magazii unelte gradină, biciclete, etc);

- anexe amplasate pe limita posterioară a parcelei, cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea de 3,00 m la cornișă de la cota terenului sistematizat pe limita de proprietate;
 - căi de acces carosabile și pietonale în incintă;
 - parcuri la sol și drumuri de deservire;
 - spații verzi;
 - construcții pentru echiparea tehnico-edilitară supraterane și subterane;
 - împrejmuiri;
 - platforme colectare deșeuri menajere,
 - obiecte de mobilier urban.

- **Utilizări permise – ULu1 locuințe unifamiliale cu 1 unitate locativă – LOT 4**
 - locuințe individuale, max. 1 unitate locativă/LOT;
 - amenajări aferente locuințelor:
 - garaje amplasate pe aliniament, cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea de 3,00 m la cornișă de la cota terenului sistematizat pe limita de proprietate;
 - anexe (terase descoperite, barbeque, piscine, magazii unelte gradină, biciclete, etc);
 - anexe amplasate pe limita posterioară a parcelei, cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea de 3,00 m la cornișă de la cota terenului sistematizat pe limita de proprietate;
 - căi de acces carosabile și pietonale în incintă;
 - parcuri la sol și drumuri de deservire;
 - spații verzi;
 - construcții pentru echiparea tehnico-edilitară supraterane și subterane;
 - împrejmuiri;
 - platforme colectare deșeuri menajere;
 - obiecte de mobilier urban.

- **Utilizări permise Sv – Spațiu verde compact cu accesibilitate publică LOT 5**
 - spații verzi amenajate, obiecte de mobilier urban;
 - spații verzi plantate cu rol decorativ și de protecție, plantații de protecție, arbori, arbuști, gradină urbană.

- **Utilizări permise Sv – Spațiu verde compact integrat în profilul stradal LOT 6**
 - construcții pentru infrastructura rutieră, obiecte de mobilier urban și echipamente/instalații tehnico- edilitare cu condiția respectării procentului de maxim 10% din suprafața lotului.
 - spații verzi amenajate;
 - spații verzi plantate cu rol decorativ și de protecție, plantații de protecție.

- **Utilizări permise Cc – Căi de comunicații LOT 1**
 - circulație rutieră și amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrări de sistematizare pe verticală;
 - mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto);

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021	JUDEȚUL TIMIȘ PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRĂVIȚA VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexa la H.C.L. Dumbrăvița Nr. <u>26</u> din <u>19 02</u> 202 <u>4</u> (Arhitect Șef)
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.	
	Titlu proiect: P.U.Z – Locuințe unifamiliale	
	Amplasament: jud. Timiș, Dumbrăvița, CF nr. 413466	

- modernizare, lărgire trotuare, alei pentru cicliști, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (plantații de protecție);
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane.
- amenajarea de locuri de parcare publice de-a lungul căilor de acces cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la vreo parcelă.

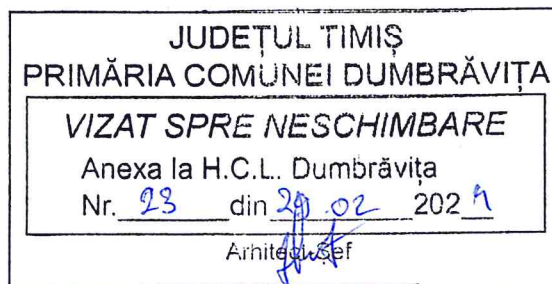
UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- **Utilizări permise cu condiționări - ULu2 locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative – LOT 2 și LOT 3**
 - instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
 - birouri, sedii de firmă (cabinet de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, de medicină dentară, consultanță, proiectare, design, laboratoare individuale de tehnică dentară, cabinete de medicină veterinară pentru animale mici, centre de asistență pentru vârstnici) cu condiția ca acestea să aibă asigurate locurile de parcare pe parcele conform legislației în vigoare și să aibă cu un nr. maxim de 5 angajați;
 - conversia locuințelor în alte funcțiuni decât cele specificate mai sus, care nu deranjează zona de locuit, cu acordul vecinilor.
- **Utilizări permise cu condiționări – ULu1 locuințe unifamiliale cu 1 unitate locativă – LOT 4**
 - instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
 - birouri, sedii de firmă (cabinet de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, de medicină dentară, consultanță, proiectare, design, laboratoare individuale de tehnică dentară, cabinete de medicină veterinară pentru animale mici, centre de asistență pentru vârstnici) cu condiția ca acestea să aibă asigurate locurile de parcare pe parcele conform legislației în vigoare și să aibă cu un nr. maxim de 5 angajați;
 - conversia locuințelor în alte funcțiuni decât cele specificate mai sus, care nu deranjează zona de locuit, cu acordul vecinilor.
- **Utilizări permise cu condiționări Sv – Spațiu verde compact cu accesibilitate publică LOT 5**
 - nu e cazul
- **Utilizări permise cu condiționări Sv – Spațiu verde compact integrat în profilul stradal LOT 6**
 - construcții pentru infrastructura rutieră, obiecte de mobilier urban și echipamente/instalații tehnico-edilitare cu condiția respectării procentului de maxim 10% din suprafața lotului.
- **Utilizări permise cu condiționări Cc – Căi de comunicații LOT 1**
 - nu e cazul

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	140/2021	
	Beneficiar:	S.C. ROXETE S.R.L.	
	Titlu proiect:	P.U.Z – Locuințe unifamiliale	
	Amplasament:	jud. Timiș, Dumbrăvița, CF nr. 413466	

INTERDICȚII TEMPORARE

- **Interdicții temporare - ULu2 locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative – LOT 2 și LOT 3**
 - Nu e cazul
- **Interdicții temporare – ULu1 locuințe unifamiliale cu 1 unitate locativă – LOT 4**
 - Nu e cazul
- **Interdicții temporare Sv – Spațiu verde compact cu accesibilitate publică LOT 5**
 - Nu e cazul
- **Interdicții temporare Sv – Spațiu verde compact integrat în profilul stradal LOT 6**
 - Nu e cazul
- **Interdicții temporare Cc – Căi de comunicații LOT 1**
 - Nu e cazul



UTILIZĂRI INTERZISE

- **Utilizări interzise - ULu2 locuințe unifamiliale cu max. 2 unități locative – LOT 2 și LOT 3**
 - locuire colectivă;
 - anexe gospodărești pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
 - depozite de deșeuri.
- **Utilizări interzise – ULu1 locuințe unifamiliale cu 1 unitate locativă – LOT 4**
 - locuire colectivă;
 - anexe gospodărești pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
 - depozite de deșeuri.
- **Utilizări interzise Sv – Spațiu verde compact cu accesibilitate publică LOT 5**
 - orice alte utilizări în afara celor prevăzute la punctele *Utilizări permise și Utilizări permise cu condiționări Sv – Spațiu verde compact în proprietate privată cu accesibilitate publică LOT 5.*
- **Utilizări interzise Sv – Spațiu verde compact integrat în profilul stradal LOT 6**
 - orice alte utilizări în afara celor prevăzute la punctele *Utilizări permise și Utilizări permise cu condiționări Sv – Spațiu verde compact integrat în profilul stradal LOT 6.*
- **Utilizări interzise Cc – Căi de comunicații LOT 1**
 - se interzic construcțiile care prin amplasare, configurație sau exploatare, împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumuri și prezintă riscuri de accidente.

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect: 140/2021
	Beneficiar: S.C. ROXETE S.R.L.
	Titlu proiect: P.U.Z – Locuințe unifamiliale
	Amplasament: jud. Timiș, Dumbrăvița, CF nr. 413466

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, fiind delimitată prin limite fizice pe teren.

Planul Urbanistic Zonal *Locuințe unifamiliale* și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestui P.U.Z, cuprind norme obligatorii pentru obținerea autorizațiilor de construire pe loturile reglementate prin prezentul P.U.Z.

Întocmit,

Coordonator RUR,

arh. Miron Șuteu

urb. Carmen Falniță



Falnită Carmen Iuliana
05/03/2024 11:55:01 UTC+02

