

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a P.U.Z.

Denumirea lucrării	ELABORARE PUZ – SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ
Amplasament	Loc. Dumbrăvița, str. Conac, CF. nr. 414276 - Dumbrăvița, județ Timiș
Beneficiari	POPA STELIAN VASILE POPA ANA POPA SABIN-LUCIAN URSESCU ROMULUS-CONSTANTIN URSESCU LUMINIȚA-LOREDANA
Număr de proiect	SGN 365/2022
Faza de proiectare	P.U.Z.

1.2. Obiectul lucrării

Elaborarea documentatiei de față este determinată de intenția de a reglementa o zonă cu funcțiunea actuală parțial agricolă, parțial curți construcții, din sudul localității Dumbrăvița, în zonă destinată funcțiunilor urbane de locuit și servicii publice.

Documentația se elaborează la comanda beneficiarilor POPA STELIAN VASILE, POPA ANA, POPA SABIN-LUCIAN, URSESCU ROMULUS-CONSTANTIN și URSESCU LUMINIȚA-LOREDANA, având ca obiect parcelarea unui teren (S=8 488 mp) în vederea realizării de servicii publice și locuințe colective. De asemenea se prevede realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

În prezent pe terenul studiat se află o construcție parter (S=98mp).

Terenul studiat este proprietate privată, situat în sudul localității Dumbrăvița, în intravilan, având front la strada Barcelona.

Parcela cadastrală care face obiectul prezentei documentații este:

- CF. nr. 414276 - Dumbrăvița, S= 8 488 mp – din care: 1662 mp – teren curți construcții și 6826 mp - teren arabil intravilan;

Beneficiarii solicită întocmirea documentației de urbanism necesare în vederea reglementării terenului pentru servicii publice și locuințe colective, alături de drumuri interioare de deservire, spații verzi amenajate, precum și echiparea tehnico-edilitară aferentă.

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

Regimul juridic al terenului luat în studiu se prezintă astfel:

- terenul CF nr. 414276, S=8 488 mp, se află în proprietatea a:
 - Popa Stelian Vasile, și soția

Popa Ana, bun comun.

- Ursescu Romulus-Constantin și soția
Ursecu Luminița-Lorendana, bun comun.
- Popa Sabin-Lucian

Terenuri este lipsit de sarcini.

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

Documentația prevede: propunerea unor posibile clădiri gândite în vederea dezvoltării zonei de servicii și locuințe colective.

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

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

1.3. Surse documentare

Studii și proiecte elaborate anterior:

1. Plan Urbanistic Zonal Director - Comuna Dumbrăvița, elaborat în 2004;
2. Plan Urbanistic General – Comuna Dumbrăvița, aprobat de principiu prin HCL 104/26.11.2018;
3. Plan Urbanistic General – Comuna Dumbrăvița aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023;
4. Zonă studiată se învecinează cu P.U.Z. aprobat - Zonă locuințe „Complex rezidențial Rialto”(HCL nr.55/2004);
5. P.U.Z. aprobat – Manto Oscar și vecinii -zonă rezidențială (HCL nr. 89/2004);
6. P.U.Z. aprobat - Zonă rezidențială (A161/1/118/1)
7. P.U.Z. aprobat – Modificare PUZ existent în vederea construirii de dotări și servicii publice și locuințe colective Dumbrăvița
8. P.U.Z. în curs de elaborare - Restaurant MCDONALD'S tip drive, amplasare semnalistică luminoasă publicitară pe fațadă și în incintă, mobilier urban, loc de joacă, terasă, circulații auto și pietonale, locuri de parcare, spații verzi și organizare de șantier - Str. Conac Nr. F.N, Comuna Dumbrăvița, Jud. Timiș, Nr. Cad. 414275.

Studii de fundamentare, proiecte întocmite concomitent cu PUZ:

- Date topografice și cadastrale - proiect întocmit de Ing. Crașoveanu Călin.
- Aviz de oportunitate nr. 14/12.09.2023

Date statistice:

La ora actuală pe terenul studiat se află o construcție.

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

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

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

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

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul se află în sudul comunei Dumbrăvița cu front la strada Barcelona. Destinația propusă în PUG-ul Dumbrăvița, aflat în curs de elaborare, pentru terenul studiat este de zona mixtă - instituții și servicii publice.

Pentru parcela CF nr. 414276 limitele terenului sunt:

- la Nord: strada Barcelona;
- la Est: parcela CF. nr. 413694 – servicii și locuire colectivă;
- la Sud: parcela CF nr. 405104 – magazinul Kaufland;
- la Vest: parcela CF. nr. 414275 – restaurant Mc Donald's.

În prezent, pe această sit folosința actuală este teren arabil și curți construcții intravilan.

2.3. Elemente ale cadrului natural

a. Considerații generale

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

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

Zona studiată în cadrul P.U.Z. este situată în partea sudică a localității.

b. Relieful

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

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

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

c. Hidrografia

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

d. Date geotehnice. Adâncimea de îngheț

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

Din punct de vedere geotehnic pe teritoriul comunei predomină pământurile argilo – nisipoase, urmate de nisipuri fine și medii.

Adâncimea minimă de fundare recomandată $H_{min} = 80$ cm.

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

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

e. Seismicitate

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

Distanța celui mai apropiat punct al comunei de epicentrul de la Banloc este la o distanță de aproximativ 44km, ceea ce elimină riscul natural datorat seismului.

f. Date climatologice. Regimul eolian

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

- a) Temperatura aerului:
 - minim absolută: $-29,3$ °C;
 - maxim absolută: $+40$ °C;
 - media lunară maximă: $+21-22$ °C;
 - media lunară minimă: $-1-2$ °C.
- b) Precipitații:
 - media lunară maximă: 70-80 mm;
 - cantitatea maximă: 100mm/24 ore;
 - media anuală: 600-700 mm.
- c) Vânt, direcții predominante:
 - Nord-Sud: 16%;
 - Est-Vest: 13%.

g. Arii protejate

Suprafața studiată NU se află sub incidența ariilor protejate.

2.4. Circulația

Accesul în zonă se poate face astfel:

- *la nord:* se poate face accesul de pe strada Barcelona, cu profil stradal de 9,00 m.
- *la vest:* se poate face accesul din strada Conac pe parcela CF nr. 414274 – teren arabil pentru drum, acces ce a fost autorizat prin AC nr. 229 din 24.08.2022.

Pe parcela CF. nr. 414274 a fost amenajat un drum de acces cu dublu-sens; drumul va fi continuat și va asigura circulația spre terenul în studiu.

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

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul este amplasat într-o zonă mixtă, în cvartal putându-se observa existența locuințelor colectiv cu regim mediu de înălțime (P+3), parcele destinate dotărilor și serviciilor publice de mari dimensiuni (Kaufland, Galaxy center), dar și parcele destinate locuirii individuale cu regim mic de înălțime.

Amplasamentul se află în intravilan și este format din parcela cadastrale:

414276 S= 8 488,00mp - Arabil și curți construcții

Proprietari: Popa Stelian Vasile

Popa Ana

Ursescu Romulus-Constantin

Ursecu Luminița-Lorendana

Popa Sabin-Lucian

2.5.1 Relaționări între funcțiuni

Pe teren, la momentul actual, se găsește o construcție parter.

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

La Nord - P.U.Z. aprobat, aviz CJT nr. 55/2004 - Zonă locuințe „Complex rezidențial Rialto”

- P.U.Z. avizat A161/1/118/1 - Zonă rezidențială

La Sud - P.U.Z. aprobat – Modificare PUZ existent în vederea construirii de dotări și servicii publice și locuințe colective Dumbrăvița

La Vest - P.U.Z. aprobat, aviz CJT nr. 89/2004 – Manto Oscar și vecinii (zonă locuințe);

- P.U.Z. aprobat, aviz CJT nr. 120/2022 - Restaurant MCDONALD'S tip drive, amplasare semnalistică luminoasă publicitară pe fațadă și în incintă, mobilier urban, loc de joacă, terasă, circulații auto și pietonale, locuri de parcare, spații verzi și organizare de șantier - Str. Conac Nr. F.N, Comuna Dumbrăvița, Jud. Timiș, Nr. Cad. 414275.

2.5.2 Gradul de ocupare al zonei

Actualmente terenul are un POT egal cu 1,15 % și un CUT egal cu 0,011.

2.5.3 Asigurarea cu servicii a zonei în coralare cu zonele vecine

În zonă au fost aprobate PUZ-uri de locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, alături de PUZ-uri de servicii, iar acest PUZ vine ca o continuare de dezvoltare a zonei reglementate anterior, încadrându-se în viziunea de dezvoltare a comunei prevăzută prin PUG Comuna Dumbrăvița aprobat prin HCL nr. 140 din 25.10.2023.

2.5.4 Asigurarea cu spații verzi

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

Prin prevederile prezentului PUZ se vor propune spații verzi amenajate în procent de minim 20% din suprafața zonei studiate.

2.5.5 Existența unor riscuri naturale în zona studiată

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

2.5.6 Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile din zonă se manifestă prin traversarea terenului de către LEA 110kv ce impune un culoar de siguranță de 13,15 + 13,15 m față de ax conform avizului.

Terenul de studiu este în prezent o enclavă neconstituită înconjurată de zone bine definite de servicii și locuințe colective; astfel potențialul terenului nu este exploatat.

2.6. Echipare edilitară

Comuna Dumbrăvița dispune de un sistem de alimentare cu apă și canalizare. Deoarece amplasamentul studiat se găsește în intravilanul localității, acesta dispune de dotări edilitare: rețele de apă, canalizare, gaz, electricitate, telefonie.

Alimentarea cu apă și canalizarea

Cele mai apropiate rețele de alimentare cu apă și canalizare menajeră existente se află adiacent terenului, pe străzile Barcelona și strada Conac. În vecinătatea PUZ nu există canale de desecare.

Pentru rezolvarea alimentării cu apă și a canalizării se propune racordarea la rețeaua Comunei Dumbrăvița prin extinderea celei existente până în interiorul terenului studiat.

Alimentarea cu energie electrică

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

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

Alimentarea cu gaz

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

Iluminat public

În momentul actual, zona studiată dispune de iluminat stradal.

Telecomunicații

În momentul actual, zona învecinată dispune de rețea de telecomunicații.

Zona studiată are în imediata vecinătate toate dotările edilitare necesare care să asigure funcționarea optimă a obiectivului de investiții.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural - cadrul construit

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au în prezent, categoria de folosință terenuri curți construcții fiind reglementate anterior prin Planuri urbanistice zonale, respectiv prin Planul urbanistic general.

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

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

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

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

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

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată.

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

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferite faze de elaborare și dezbatere publică.

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru nevoile prezentului PUZ a fost considerată necesară întocmirea în cadrul studiilor de fundamentare a lucrării "Date topografice si cadastrale, sc. 1:1000" prin care, în afara suportului topografic, au fost evidențiate datele principale privind situația parculară și a proprietăților.

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

În cadrul etapei informării și consultării publicului, conform Raportului Informării și Consultării Publicului nr. 36604/08.05.2025 s-a formulat o adresă din partea publicului prin se transmit următoarele:

„Având în vedere faptul că prin acest proiect se dorește amplasarea unor spații de locuit în imediata vecinătate a magazinului nostru, este firesc ca locatarii/viitorii locatari să resimtă un anumit grad de disconfort, generat de numărul de mașini care frecventează magazinul, nivelul general de zgomot și de reclamele luminoase.

Concret, aprovizionarea magazinului nostru se face între orele 5:00 și 07:00 și consitiuie una dintre sursele de zgomot. De asemenea, pe acoperișul magazinului sunt amplasate echipamente de frig și generatoare, care nu doar că nu au un efect estetic, dar prin funcționare produc și un zgomot constant.

Dorim să arătăm faptul că toate aceste echipamente și reclame luminoase au fost amplasate și puse în funcțiune conform autorizațiilor obținute înainte de deschiderea hipermarketului și folosirea acestora se realizează în limite legale.

Luând în considerare toate acestea, Kaufland nu dorește să creeze un disconfort pentru persoanele care aleg să își stabilească reședința în apropierea magazinului, însă ținem să ne asigurăm că se va realiza informarea corectă a viitorilor proprietari și chiriași.

Astfel, dorim să vă solicităm obligarea beneficiarilor investiției la întocmirea unei declarații notariale, prin care se angajează să informeze potențialii cumpărători, înainte de semnarea antecontractelor, respectiv contractelor de vânzare cumpărare, asupra împrejurărilor/aspectelor deranjante. În continuare, dorim includerea unui articol în contractele încheiate cu viitorii cumpărători, prin care se consemnează că informarea a avut loc și implicit obligarea părților contractante de a se reține de la formularea plângerilor împotriva Kaufland, al căror obiect este zgomotul uzual și reclamele luminoase existente. Kaufland în continuare își asumă responsabilitatea pentru zgomotele care depășesc limita legală, sau sunt altele decât cele create de funcționarea obișnuită a magazinului.

Considerăm toate acestea ca fiind solicitări rezonabile, care denotă buna-credință a companiei Kaufland în relațiile cu vecinii și dorește informarea corectă a persoanelor implicate în acest proces de dezvoltare.

Pentru aceste motive, vă rugăm respectuos să condiționați aprobarea PUZ-ului prin HCL, de existența acestei declarații și să susțineți corectitudinea față de cetățenii comunei Dumbrăvița.”

Răspunsul la adresa din partea publicului a fost:

“Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a Ordinului 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, în baza cărora se elaborează Planurile Urbanistice Zonale, există o procedură bine stabilită pe care am urmat-o întocmai și în urma căreia am obținut toate avizele necesare.

În cadrul procedurii de elaborare PUZ există un aviz foarte important și anume cel al Direcției de Sănătate Publică Timiș, care este reglementat prin Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. În baza acestui ordin, care reglementează distanțele între diferitele funcțiuni și zonele de locuințe din cadrul dezvoltărilor urbane, a fost obținut avizul favorabil, fără condiții, nr. 27480/923/C/15.11.2023.

În concluzie, considerăm că am îndeplinit toate condițiile necesare implementării documentației, nefiind necesare să se aducă precizări sau impuneri suplimentare.”

Soluția urbanistică propusă pentru terenul reglementat se înscrie în strategia locală de a răspunde unor cerințe de dezvoltare ce s-au conturat în ultimii ani, fapt evidențiat prin obiectivele deja existente în zonă și prin documentațiile de urbanism similare.

3.2. Prevederi ale PUG Dumbrăvița

Destinația propusă în PUZ Director Dumbrăvița pentru terenul studiat este de locuire și funcțiuni complementare locuirii.

Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, prevede ca terenul studiat să aibă destinația *Zone pentru instituții publice, servicii și dotări de interes public din interiorul Zonei Mixte.*

Terenul se află în *UTR M: Coridoare cu funcțiuni mixte* - amplasate de-a lungul principalelor căi de comunicație, cu rolul de a forma o densitate suficient de ridicată pentru dotările și serviciile de interes public. Locuințele sunt realizate în aceste tipuri de unități cu scopul densificării și asigurării numărului de locuitori necesar pentru serviciile și dotările publice.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

Condițiile de clima, cat si cele privind construibilitatea nu ridica probleme deosebite.

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

Terenul este plan si nu necesita lucrari semnificative de sistematizare pe verticala.

3.4. Modernizarea circulației

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

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

În ceea ce privește amplasamentul studiat, trama stradală este definită, asigurând accesibilitatea zonei și tranzitarea zonei de pe trasee cât mai scurte și directe.

Lucrările executate în această etapă constituie un punct de început pentru completarea tramei existente și asigurarea circulațiilor de incintă.

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

3.4.A. Transportul în comun

Actualmente, există transport în comun în zonă, cea mai apropiată stație fiind în fața magazinului Kaufland (aproximativ 65m).

Proiectul de extindere a drumului județean DJ 691, aflat în curs de elaborare, prevede o stație de transport în comun pe strada Conac, în fața parcelei CF nr. 414275 (restaurantul McDonald's). Această stație propusă se află la o distanță de aproximativ 45 m de amplasamentul studiat.

3.4.B. Circulația auto

Strada din nordul terenului studiat (Barcelona) are în prezent profil de 9,00m. Aceasta este amenajată cu 2 benzi de circulație, cu carosabil de 4,60m. În prezent există trotuar doar în partea de nord a străzii. Se propune lățirea părții carosabile la 6,00m și amenajarea străzii cu trotuar și în partea de sud. Din strada Barcelona se vor asigura 3 puncte de acces și 1 punct acces-ieșire.

Profilul Străzii Conac va fi reglementat la 24,00m conform proiectului Modernizare DJ 691: lărgire la 4 benzi a sectoarelor: km 2+725 (sens giratoriu) - Centura Timișoara – Autostrada A1 (km 12+975).

Pe parcela CF. nr. 414274 se va amenaja un drum de acces cu dublu-sens, prospect de 9,50m. Acest drum va fi continuat și va asigura circulația spre terenul în studiu, respectiv accesul în zona de parcare. Pentru asigurarea accesului s-a renunțat la dreptul de proprietate asupra parcelei conform CF nr. 414274-Dumbravita și Declarație de renunțare nr. 647/16.05.2025.

3.4.C. Circulația pietonală, ciclistă, pentru persoane cu handicap

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

Se vor amenaja piste de biciclete pe strada Conac.

3.4.D. Parcări

Se vor amenaja parcări în interiorul parcelei în conformitate cu funcțiunea propusă.

Se vor asigura minim 129 locuri de parcare în incintă în felul următor:

- 90 locuri de parcare aferente a 45 apartamente;
- 39 locuri de parcare aferente a 1365 mp Autila destinată accesului public

Pentru asigurarea parcajelor pentru deservirea locuințelor colective se propun 2 locuri de parcare/unitate locativă. Parcărilor se propun la nivelul solului, în interiorul parcelei.

Pentru construcțiile de servicii publice vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii:
 - 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);
 - parcare pentru biciclete: 1 loc la 80 mp AU;
- Comerț en detail (cu o suprafață utilă totală de până la 200 mp):
 - 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare;
- Alimentație publică:
 - 1 loc de parcare la 20 locuri la masă;
- Servicii cu acces public:
 - 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public;
- Servicii profesionale:
 - 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public;
- Servicii manufacturiere:
 - 1 loc de parcare la 50 mp AU;
- Comerț en detail și servicii de mari dimensiuni (cu o suprafață utilă totală de peste 200 mp) de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc:
 - 1 loc de parcare la 25 mp AU de vânzare / de primire public;
- Funcțiuni de cultură
 - Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale:
 - 1 loc de parcare la 50 mp AU destinată activității de bază;
 - Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente:
 - 1 loc de parcare la 10 locuri în sală;
 - parcare pentru biciclete 1 loc la 15 locuri în sală;

Pentru construcțiile de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici:
 - 1 loc de parcare la 80 mp AU;
 - parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 mp AU;
- Policlinici:
 - 1 loc de parcare la 35 mp AU;
 - parcare pentru biciclete - 1 loc la 35 mp AU;
- Asistență socială:
 - 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două;
 - parcare pentru biciclete - 1 loc la 200 mp AU;

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, conform anexei 5 - Necesarul de parcaje aferent PUG Comuna Dumbrăvița.

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

Parcările pentru biciclete se vor realiza conform normativelor în vigoare. Poziția finală a acestora se va stabili la faza DTAC în funcție de soluția de proiectare.

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

3.5.A. Zonificare, principii de rezolvare urbanistică

Potrivit temei lansate de către beneficiari, obiectul principal al studiului îl constituie reglementarea terenului în conformitate cu prevederile R.G.U. ale R.L.U. și P.U.Z. Director al Comunei Dumbrăvița, prevederile C.L. Dumbrăvița și hotărârile Consiliului Județean Timiș și celelalte norme în vigoare din domeniu, în vederea generării parcelei cu funcțiunea de servicii și locuire colectivă.

Astfel s-au obținut **1 parcelă destinată construirii de locuire colectivă și servicii.**

3.5.B. Propuneri de intervenții privind fondul construit

Construcțiile existente pe teren se vor demola, în baza unui proiect de arhitectură.

3.5.C. Reglementări

Reglementările sunt prezentate în planșele ce însoțesc acest memoriu.

3.5.D. Bilanț teritorial

Zonificare funcțională	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafață totală	8 488,0	100	8 488,0	100
Teren arabil	1 662,0	19,58	-	-
Teren curți construcții	6 826,0	80,42	8 488,0	100
Zonă locuințe colective și servicii	-	-	3 395,2	40%
Zonă verde în incintă	-	-	1 697,6	20%
Zonă parcaje și circulații în incintă	-	-	3 395,2	40%

3.5.E. Indici urbanistici

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

Procentul de ocupare a terenului s-a calculat pentru zonă de servicii. Spațiul verde e particular.

- ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII - parcela 1

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. max = 40 %

C.U.T. max = 1,80

Tipologia clădirilor/c-țiilor: locuințe colective cu servicii publice la parter; maxim 3 construcții principale; maxim 45 apartamente.

Retragere minimă:

- față de frontul stradal – 6,00 m sau aliniat cu vecinătatea;
- față de limita vestică – pe parcursul existenței LEA 110kV se va respecta zona de siguranță de 13,15m față de axul liniei. Față de zona de siguranță construcțiile se vor retrage min. 5,35m conform A.4 Reglementări urbanistice. În cazul desființării LEA 110 kv se vor aplica prevederile PUG Dumbrăvița în vigoare.
- față de limita estică – minim $H_{cornisa(atic)}/2$, dar minim 3,00 m;
- față de limita posterioară – minim 10,00 m.

Distanța minimă dintre două clădiri principale aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă/atic a clădirii celei mai înalte.

Regimul de înălțime:

- pentru corpul de clădire din partea estică a parcelei: max. P+3E; H maxim coamă= 15,5 m; H maxim cornișă= 12m; H maxim atic=12,8 m;
- pentru corpul de clădire din partea vestică a parcelei și cel din centru: max. P+3E; H maxim coamă= 15,5 m; H maxim cornișă= 13,5m; H maxim atic=14,5 m;
- se va respecta înălțimea maximă a construcțiilor de 15,5m, respectiv cota absolută maximă de 111,79 m (96,29m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,50 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Învelitoare șarpantă / terasă;

Panta acoperișului = 25° - 45°.

Zone verzi - minim 20% din suprafața parcelei.

Spațiu de joacă pentru copii – minim 1,3 mp / locatar

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

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

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

- Se vor asigura locuri de parcare în funcție de destinația construcțiilor. Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

- Se va asigura un procent de minim 20% spațiu verde în interiorul parcelei.

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

Amplasarea construcțiilor

Având în vedere configurația zonei, se propun următoarele:

- Amplasarea construcțiilor față de limita frontală a parcelei se va face la 6,00m sau aliniate cu vecinătățile, conform planșei Reglementări Urbanistice.

- Clădirile se vor retrage față de limita laterală estică în mod obligatoriu cu o distanță egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt al etajului neretras, dar nu mai puțin de 3,00m. Retragera de minim 3,00m față de limitele laterale se aplică în cazul clădirilor cu înălțimea măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt al etajului neretras de maxim 6,00m.

- Pe parcursul existenței LEA 110kv se va respecta zona de siguranță de 13,15m față de axul liniei; față de zona de siguranță LEA 110kv construcțiile se vor retrage min. 5,35m conform A.4 Reglementări urbanistice. În cazul desființării LEA 110 kv se vor aplica prevederile PUG Dumbrăvița în vigoare.

- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu 10,00m.

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

- La parterul construcțiilor vor fi prevăzute spații cu altă destinație, în vederea respectării prevederilor OMS nr. 119 din 2014 cu privire la modul de amplasare a spațiilor de parcare în raport cu ferestrele camerelor de locuit.

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

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

- La faza DTAC, autorizațiile de construire se pot emite fie pentru toate construcțiile principale deodată (maxim 3 construcții principale) fie se pot emite pentru fiecare construcție principală etapizat.

- Durata de exploatare - construcții definitive (permanente);

- Durata de funcționare este 24h/zi.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Comuna Dumbrăvița dispune de un sistem de alimentare cu apă și canalizare. Deoarece amplasamentul studiat se găsește în intravilanul localității, acesta dispune de dotări edilitare: rețele de apă, canalizare, gaz, electricitate, telefonie. În vecinătatea PUZ nu există canale de desecare.

Zona studiată are în imediata vecinătate toate dotările edilitare necesare care să asigure funcționarea optimă a obiectivului de investiții.

3.6.1 Alimentarea cu apă

Cele mai apropiate rețele de alimentare cu apă existente se află adiacent terenului, pe străzile Barcelona și strada Conac.

Pentru rezolvarea alimentării cu apă se propune racordarea la rețeaua Comunei Dumbrăvița prin extinderea celei existente până în interiorul terenului studiat.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și refacerea rezervei de incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Dumbrăvița, rețea existentă pe strada Barcelona și administrată de AQUA DUMBRAVITA S.R.L. (PE-HD, Dn. 110 mm). Pentru alimentarea cu apă a clădirilor propuse se vor executa trei bransamente la rețeaua de alimentare cu apă de pe strada Barcelona (realizate din teava de polietilenă PE-HD, Pn 8, De. 32 mm, L~9,4 m/bransament).

Bransamentele de apă se vor amplasa în zona verde/platforma betonată și se vor poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. La cca 1 m față de limita de proprietate se va monta câte un camin de apometru/clădire pentru contorizarea debitului de apă consumat.

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 26,13\ mc/zi = 0,30\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 33,96\ mc/zi = 0,39\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 4,24\ mc/h = 1,18\ l/s$$

3.6.2 Canalizarea apelor uzate

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al comunei Dumbrăvița, aflat în administrarea AQUA DUMBRAVITA S.R.L. (existent pe strada Barcelona, PVC, D=250 mm).

Pentru colectarea apelor uzate menajere de la clădirile propuse se vor executa trei racorduri menajere, realizate din tuburi din PVC-KG, D=160 mm (L~11,3 m/racord), se vor amplasa în zona

verde/platforma betonata si se vor poza ingropat. Racordurile menajere propuse vor functiona gravitational.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 26,13 \text{ mc/zi} = 0,30 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 33,96 \text{ mc/zi} = 0,39 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 4,24 \text{ mc/h} = 1,18 \text{ l/s}$$

3.6.3 Canalizarea apelor pluviale

Apele de ploaie de pe acoperisuri, platforme betonate/parcari si drumuri sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata ($L \sim 342 \text{ m}$), trecute prin separatoarele de namol si hidrocarburi si stocate in bazinele de retentie (propane spre amplasare in zona parcarii, pe parcela nr. 1). Apa pluviala pre-epurata din bazinele de retentie va fi utilizata la stropirea zonelor verzi, iar surplusul de apa va fi evacuat in rigolele pluviale pe strada Barcelona după dezvoltarea rețelelor din zona. Până la dezvoltarea rețelelor din zonă se va opta pentru soluția vidanjării apelor pluviale.

Apele de ploaie cazute in zona verde si pe acoperisuri se vor infiltra liber sistematizat in teren, fiind considerate conventional curate.

$$Q_{PL} = 46,76 \text{ l/s}$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{\text{anual}} = 5.330 \text{ mc/an}$

$V_{\text{bazin de retentie}} = 30 \text{ mc}$ ($3 \times 10 \text{ mc}$)

BREVIAR DE CALCUL

ALIMENTARE CU APĂ

Necesarul de apă s-a determinat în baza STAS 1343-1/2006 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localitati urbane și rurale". Calculul necesarului de apă și dimensionarea lucrărilor s-a făcut pentru etapa finală si se preconizeaza ca zona se va amenaja între anii 2025 - 2026.

Suprafata totală a zonei studiate este de 8.488 mp , cuprinzând 1 parcela destinata locuintelor colective si serviciilor. Numărul total estimat de locuitori va fi de 180.

1.NECESARUL DE APĂ

Conform S.R. 1343/1-2006, necesarul de apă este de:

$$N = N_{g+p} (i)$$

unde: $N_g (i)$ – necesarul de apă pentru nevoi gospodărești și publice

$$N_{g+p} (i) = \frac{1}{1000} \times N (i) \times [q_g (i) + q_p (i)]$$

unde: $N (i)$ – număr de locuitori, estimat la **180**.

$q_{g1} + q_{p1}$ – debit specific, cantitatea medie zilnică de apă pentru nevoi gospodărești și publice, egală cu 120 l/om zi – conform S.R. 1343/1-2006 – zone cu gospodării având instalatii interioare de apă si canalizare, cu preparare locală a apei calde.

Conform precizărilor SR 1343/1-2006 debitele specifice au semnificatia :

q_g – debit specific pentru nevoi gospodărești, precum și pentru creșterea animalelor de pe lângă gospodăriile proprii ale locuitorilor.

q_p – apă pentru nevoi publice: unități publice și fântâni de băut apă

$$\text{Necesarul de apă va fi: } N_{g+p} = \frac{1}{1.000} \times 180 \times 120 = \mathbf{21,6 \text{ mc/zi}}$$

2.DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL

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

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

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

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

$$Q_{S \text{ ZI MED}} = 1,10 \times 1,10 \times 21,6 = \mathbf{26,13 \text{ mc/zi} = 0,30 \text{ l/s}}$$

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

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

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

$$Q_{S \text{ ZI MAX}} = 1,30 \times 26,13 = \mathbf{33,96 \text{ mc/zi} = 0,39 \text{ l/s}}$$

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

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

unde $K_o = 3,00$ – coeficient de neuniformitate al debitului orar maxim conform, NP133-2022, tabel 3.4.

$$Q_{S \text{ ORAR MAX}} = 3,0 \times 33,96 / 24 = \mathbf{4,24 \text{ mc/h} = 1,18 \text{ l/s}}$$

Debitele necesare sunt:

$$Q_{S \text{ ZI MED}} = \mathbf{26,13 \text{ mc/zi} = 0,30 \text{ l/s}}$$

$$Q_{S \text{ ZI MAX}} = \mathbf{33,96 \text{ mc/zi} = 0,39 \text{ l/s}}$$

$$Q_{S \text{ ORAR MAX}} = \mathbf{4,24 \text{ mc/h} = 1,18 \text{ l/s}}$$

CANALIZARE MENAJERA

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un număr de **180 locuitori**. Procentul de restituție se considera de 100% din necesarul de apă calculat pentru etapa de perspectivă.

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{U \text{ ZI MED}} = \mathbf{26,13 \text{ mc/zi} = 0,30 \text{ l/s}}$$

$$Q_{U \text{ ZI MAX}} = \mathbf{33,96 \text{ mc/zi} = 0,39 \text{ l/s}}$$

$$Q_{U \text{ ORAR MAX}} = \mathbf{4,24 \text{ mc/h} = 1,18 \text{ l/s}}$$

CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele de ploaie de pe acoperisuri, platforme betonate/parcari si drumuri sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata ($L \sim 342$ m), trecute prin separatoarele de namol si hidrocarburi si stocate in bazinele de retentie (propușe spre amplasare in zona parcarii, pe parcela nr. 1). Apa pluviala pre-epurata din bazinele de retentie va fi utilizata la stropirea zonelor verzi, iar surplusul de apa va fi evacuat in rigolele pluviale pe strada Barcelona după dezvoltarea rețelelor din zona. Până la dezvoltarea rețelelor din zonă se va opta pentru soluția vidanșării apelor pluviale.

Apele de ploaie cazute in zona verde si pe acoperisuri se vor infiltra liber sistematizat in teren, fiind considerate conventional curate.

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

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

$$m = 0,8 \text{ daca } t < 40 \text{ m}$$

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

Acoperisuri	$S = 1358 \text{ mp}$	coef. de scurgere $\phi = 0,95$
-------------	-----------------------	---------------------------------

Drumuri	$S = 3395 \text{ mp}$	coef. de scurgere $\phi = 0,85$
---------	-----------------------	---------------------------------

Clasa de importantă III => frecventa ploii de calcul 1/2.

t = durata ploii

$$t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} = 15 + 160/42 = 19 \text{ minute}$$

$t_{cs} = 15$ minute pentru zonă de ses

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

-lungimea colectorului este de 160 m

$l = 140 \text{ l/sxha}$ - pentru durata de 19 minute și frecventa de 1/2

$$Q_{PL} = 0,87 \times 0,4753 \times 140 \times 0,8 = 46,76 \text{ l/s}$$

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

$$V_{anual} = 46,76 \times 19 \times 60 \times 100 / 1.000 \sim 5.330 \text{ mc/an}$$

Volumul bazinului de retentie:

$$V = \frac{1}{2} \times \frac{t_r^2}{t_c} \times Q_{PL} \times k_1 = \frac{1}{2} \times 20^2 / 19 \times 46,76 \times 0,06 = 30 \text{ mc (3x10mc)}$$

3.6.4 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica a constructiilor cuprinse in proiect se va face prin solicitarea racordarii la retelele electrice publice de transport si distributie a energiei electrice, in conformitate cu reglementarile in vigoare.

Bilanțul energetic al noilor consumatori electrici va fi:

ZONĂ LOCUINTE COLECTIVE

- parcela 1 – locuințe colective, 3 corpuri de cladire P+3E;

3 corpuri cladire locuinte colective x 350 kW / corp clad. $P_i = 1050,00 \text{ kW}$

$$k_u = 0,55$$
$$k_s = 0,48$$
$$P_s = 277,20 \text{ kW}$$

Se propune ca alimentarea cu energie electrica sa se realizeze din LEA 20 kV existenta, proiectata si executata de catre distribuitorul local de energie electrica pana la postul de transformare propus. Eventuala amplificare a liniilor electrice prin care se va alimenta rețeaua propusă va fi stabilită la o fază de proiectare ulterioară.

Din postul de transformare propus, se va realiza retea LES 0.4 kV pana la fiecare firida de distributie si contorizare. Cablul subteran se va monta la min. 0,7 m adancime, dimensionat corespunzator pentru puterea propusa.

Firidele de distributie si contorizare vor contine partea de protectie si masura pentru fiecare constructie in parte.

Toate lucrările se vor realiza de către firme atestate de către ENEL pentru acest gen de lucrări conform proiectelor elaborate de aceasta.

Zonele de circulatii, parcar si platforme vor fi dotate cu iluminat, realizat cu cabluri subterane și cu corpuri tip stradal cu lămpi cu LED-uri.

Soluția de alimentare cu energie electrică va fi stabilită, pentru fiecare etapă, în studiile de soluție pe care le va elabora compania de electricitate pentru alimentarea noilor consumatori.

Lucrarile necesare:

- extinderea rețelei electrice LES 20 kV existentă în vecinătatea amplasamentului;
- realizarea bransamentelor electrice subterane pentru racordarea individuală a imobilelor, cu montarea blocurilor de protecție și măsură aferente.
- realizarea rețelelor de iluminat.

3.6.5 Rețea de gaz metan

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

3.6.6 Telecomunicații

Pentru viitoarea zonă se preconizează că operatorii de specialitate, la comanda beneficiarului, vor dezvolta rețeaua de telecomunicații și internet. Soluția propusă este realizarea unor canalizații subterane tip fibră optică care să preia noii abonați.

3.6.7 Alimentare cu căldură

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

3.6.8 Depozitarea deșeurilor

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

În incinta parcelei se vor amplasa 4 platforme gospodărești unde se vor regăsi platforme salubre de depozitare deșeuri în 5 fracții: deșeuri reciclabile din ambalaje de sticlă, deșeuri reciclabile din plastic și metal, deșeuri reciclabile din hârtie și carton, deșeuri biodegradabile și deșeuri reziduale.

Accesul la platformele gospodărești va fi asigurat din strada Barcelona, de pe drumul paralel cu latura sudică a terenului sau prin CF nr. 414274.

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

3.7. Protecția mediului

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

3.7.1. Măsurile propuse în vederea diminuării surselor de poluare:

- Deșeurile generate vor fi preluate de operatori autorizați.
- Depozitarea deșeurilor menajere se va face în pubele amplasate în spații special amenajate. Ridicarea și transportul acestora se va realiza periodic de către o firmă de salubritate autorizată în baza unui contract.
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale. Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a localității.
- Apele de ploaie de pe platforme betonate/parcări și drumuri sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată ($L \sim 342$ m), trecute prin separatoarele de namol și hidrocarburi și stocate în bazinele de retenție (propușe spre amplasare în zona parcarii, pe parcela nr. 1). Apa pluvială pre-purată din bazinul de retenție va fi utilizată la stropirea zonelor verzi, iar surplusul de apă va fi evacuat în rigolele pluviale pe strada Barcelona după dezvoltarea rețelelor din zonă. Până la dezvoltarea rețelelor din zonă se va opta pentru soluția vidanjării apelor pluviale.
- Apele de ploaie cazute în zona verde și pe acoperișuri se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate conventional curate.

$$Q_{PL} = 46,76 \text{ l/s}$$

$$\text{Volumul anual al apelor pluviale va fi: } V_{\text{anual}} = 5.330 \text{ mc/an}$$

$$V_{\text{bazin de retenție}} = 30 \text{ mc (3x10 mc)}$$

- Spațiul verde asigurat prin PUZ este în suprafața de 1697,6 mp din suprafața planului și prevede asigurarea de spații verzi în procent de 20% . Se va asigura plantarea de arbori/copaci mare la stradă și în interiorul parcelei (minim 1 copac/100mp în interiorul parcelei și minim 1 copac/5ml în aliniamentul stradal).
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este în prezent o enclavă neconstituită înconjurată de zone bine definite de

servicii și locuințe colective; astfel potențialul terenului nu este exploatat. Trecerea acestui teren la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate, din punct de vedere al circulației rutiere, precum și echipare cu dotările edilitare necesare viitoarelor obiective de investiții.

- Zonificarea funcțională a avut în vedere separarea funcțiunilor, se va avea în vedere evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate serviciilor și locuirii.
- Se vor asigura zonele de protecție sanitară conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor rezidențiale și de dotări și servicii.

3.7.2. Recuperarea terenurilor degradate, consolidarea terenurilor instabile

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

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

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

În zona studiată P.U.Z. nu există zone protejate.

3.7.4. Zonele propuse pentru refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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

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

Se impun pe fiecare traseu de circulație majoră plantații de aliniament cu arbori de talie medie și zone verzi plane, precum și un arbore de talie medie la 100 mp teren prin regulamentul de urbanism. Această măsură va reduce cantitatea de apă ce ajunge simultan pe sol, scade temperatura microclimatului și umidifică aerul. Lucrarea de față propune amenajarea unei suprafețe de minim 20% zonă verde în incintă. Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative.

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

3.8. Obiective de utilitate publică

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

Tipurile de proprietate identificate sunt:

- terenuri aparținând domeniului privat.

Bilant teritorial PUZ - CF nr. 414276-Dumbrăvița

Zonificare funcțională	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafață totală	8 488,0	100	8 488,0	100
Teren arabil	1 662,0	19,58	-	-
Teren curți construcții	6 826,0	80,42	8 488,0	100
Teren ce rămâne în proprietate privată	-	-	8 488,0	100

Terenul CF nr. 414276 - parcela supusă PUZ va rămâne în totalitate în proprietatea beneficiarilor lucrării.

Există în perspectivă posibilitatea de dezmembrare a subzonei 1/B și trecere în domeniul public pentru amenajare spații verzi.

Conform acordului nr. 82309/18.12.2024 de modificare a Avizului de Oportunitate nr. 14 din 12.09.2023 se constată că propunerea urbană nu poate satisface nevoia de spațiu verde public pe terenul care face obiectul intervenției, acesta făcând parte dintr-o zonă deja închegată urbanistic, deficitară din punct de vedere al suprafețelor de spații verzi. Astfel se acceptă compensarea spațiului verde de la nivelul zonei de intervenție prin amenajarea și cedarea către Primăriei Dumbrăvița a parcelei CF nr. 415651 în suprafață de 217mp.

Bilant teritorial CF nr. 415651-Dumbrăvița

Zonificare funcțională	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafață totală	217,0	100	217,0	100
Teren arabil	217,0	100	-	-
Teren proprietate privată a persoanelor fizice ce se intenționează a fi amenajat ca spațiu verde și trecut în domeniul public	-	-	217,0	100

Parcela CF nr. 415651-Dumbrăvița în suprafață de 217 mp va fi amenajată ca spațiu verde.

Ulterior amenajării terenului ca spațiu verde, imobilul CF nr. 415651-Dumbrăvița se va ceda către Primăria comunei Dumbrăvița și trecut în domeniul public conform Planului de Acțiune.

3.9. Consecințele economic-sociale

Din punct de vedere economic și social, investiția va crea noi locuințe și noi locuri de muncă, îmbunătățind semnificativ accesul locuitorilor la o gamă variată de servicii, va întregi trama urbană existentă și va contribui la dezvoltarea economică în această zonă a comunei Dumbrăvița.

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

Din partea investitorului se vor asigura financiar următoarele categorii de lucrări: lucrările tehnico-edilitare pentru echiparea terenului, rețelele apă-canal, rețelele electrice, rețele iluminat stradal, fibră optică, lucrările de amenajare a drumurilor nou generate în incintă, lucrările de amenajare a spațiilor verzi și locurilor de joacă din incintă.

5. CONCLUZII

5.1. Înscrierea în prevederile PUG

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

- Încadrarea în Planul Urbanistic General - Dumbrăvița.

- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

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

5.2 Categorii și priorități de intervenție

Se vor stabili în funcție de solicitările ulterioare.

5.3 Lucrări în continuare

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

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

5.4 În atenția autorităților locale

Se amintesc următoarele principii rezultate din “La Charte urbaine europene” – CPLRE Stasbourg 17–19.03.1992:

- autoritățile publice trebuie să asigure dezvoltarea economică a localității;
- dezvoltarea economică și dezvoltarea socială sunt indispensabile;
- colaborarea între sectorul public și sectorul particular este o componentă importantă a creșterii și dezvoltării economice a localității.

Strategia realizării obiectivelor cuprinde:

- ordonarea prioritară justă și logică a proiectelor de care este nevoie;
- identificarea surselor și a structurilor de finanțare necesare pentru elaborarea și execuția proiectelor;
- implicarea resurselor umane (populație localnică, sezonieră, factori interesați), mass media, în acțiunea complexă de implementare a proiectelor propuse;
- examinarea periodică a stadiilor și dezvoltarea capacității de neadaptare la condițiile schimbate pe parcurs;
- cetățenii au dreptul de a fi consultați asupra oricărui proiect major care afectează viitorul colectivității;
- deciziile politice locale trebuie să se bazeze pe o planificare locală și regională condusă de echipe de profesioniști;
- alegerea soluțiilor politice trebuie să conducă la procesul decizional

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

Întocmit,
arh. Mihaela Boldor



Șef proiect,
specialist RUR arh. Daniel Stămorean



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexa la

„ELABORARE PUZ –SERVICII ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ, PARCELA CF NR. 414276, DUMBRĂVIȚA, Str. Conac, jud. Timiș”

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

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

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

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);

- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentului General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în același timp cu Planul Urbanistic Zonal și odată aprobat prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

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

2. Bază legală a elaborării

Prezentul Regulament Local de Urbanism este întocmit în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (cu modificările ulterioare) privind Autorizarea executării construcțiilor și HG nr. 525/95 (cu modificările ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

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

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

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

Regulamentul local de urbanism anexă la „ELABORARE PUZ – SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE, CF NR. 414276, DUMBRĂVIȚA, str. Conac, jud. Timiș, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului local Dumbrăvița, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

3. Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism este o suprafață de teren din teritoriul administrativ al comunei Dumbrăvița, jud. Timiș, constituită din parcela cadastrală cu nr. CF. 414276- Dumbrăvița, Dumbrăvița, str. Conac, în suprafață totală de **8 488 mp**.

Recomandăm Consiliului Local Dumbrăvița preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în PUG, pentru realizarea unei politici urbanistice unitare la nivelul întregii localități.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Terenuri agricole din extravilan.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole. Prin aprobarea PUZ, terenul ce face obiectul prezentei documentații, se introduce în intravilan, cu interdicție temporară de construire până la scoaterea terenului din circuitul agricol.

Terenuri agricole din intravilan.

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

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

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

Resursele subsolului.

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

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

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

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

Resursele de apă și platforme meteorologice.

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

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

Zonele cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

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

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

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

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

Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar ca în aliniamentul stradal să planteze minim un copac/5ml.

Zonele construite protejate.

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

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

Siguranța în construcții.

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

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construcții.

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.

- HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții.

- HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996.

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

Expunerea la riscuri naturale.

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

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

Expunerea la riscuri tehnologice.

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

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

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

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

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

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

Asigurarea echipării edilitare.

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

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

Asigurarea compatibilității funcțiunilor.

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

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap. III a prezentului Regulament.

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

Procentul de ocupare al terenului este de 40%.

Coeficientul de utilizare al terenului este de 1,8.

Lucrări de utilitate publică.

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

Conform acordului nr. 82309/18.12.2024 de modificare a Avizului de Oportunitate nr. 14 din 12.09.2023 se constată că propunerea urbană nu poate satisface nevoia de spațiu verde public pe terenul care face obiectul intervenției, acesta făcând parte dintr-o zonă deja încheată urbanistic, deficitară din punct de vedere al suprafețelor de spații verzi. Astfel se acceptă compensarea spațiului verde de la nivelul zonei de intervenție prin amenajarea și cedarea către Primăriei Dumbrăvița a parcelei CF nr. 415651 în suprafață de 217mp.

Parcela CF nr. 415651-Dumbrăvița în suprafață de 217 mp va fi amenajată ca spațiu verde.

Ulterior amenajării terenului ca spațiu verde, imobilul CF nr. 415651-Dumbrăvița se va ceda către Primăria comunei Dumbrăvița și trecut în domeniul public conform Planului de Acțiune.

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

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale.

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

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

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

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

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

Amplasarea față de drumurile publice.

În 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; parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.); conducte de alimentare cu apă și de

canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

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

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.

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de 6,00 m față de frontul stradal sau aliniate cu vecinătățile, conform reglementărilor din planșa "Reglementări urbanistice".

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

Amplasarea în interiorul parcelei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă: distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face:

- față de limita estică: la minim $H_{\text{cornisa(atic)}/2}$ dar nu mai puțin de 3,00m;
- față de limita vestică: pe parcursul existenței LEA 110kV se va respecta zona de siguranță de 13,15m față de axul liniei. Față de zona de siguranță construcțiile se vor retrage min. 5,35m conform A.4 Reglementări urbanistice. În cazul desființării LEA 110 kv se vor aplica prevederile PUG Dumbrăvița în vigoare.

Retragerea de minim 3,00m față de limita laterală estică se aplică în cazul clădirilor cu înălțimea măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt al etajului neretras de maxim 6,00m.

Clădirile vor fi amplasate retrase față de limite laterale astfel încât să fie asigurat accesul auto și parcare autovehicolelor pe parcelă.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu 10,00m.

Pe suprafața parcelei se pot amplasa maxim 3 construcții principale. Suplimentar se mai pot amplasa construcții anexe parter.

Distanța minimă dintre două clădiri principale aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă/atic a clădirii celei mai înalte.

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Accese carosabile.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități 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.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

În ceea ce privește numărul și configurația acceselor acestea se vor adapta funcțiunilor concrete ce vor ocupa zona dar se vor respecta următoarele reguli: pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare, în funcție de destinația și

capacitatea construcției vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor; pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

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

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

Accese pietonale.

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

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

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

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.

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

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

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

Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează pe terenuri aflate în domeniul public conform PLANULUI DE ACȚIUNE.

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

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

Este obligatorie realizarea bazinelor de retenție prevăzute în proiectul tehnic al echipărilor edilitare în interiorul fiecărei parcele. Apa stocată va putea fi folosită pentru udarea spațiilor verzi și la circuite casnice care nu necesită apă potabilă.

Apele de ploaie de pe platforme betonate/parcari si drumuri sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata, trecute prin separatoare de namol si hidrocarburi si stocate in bazine de retentie.

Apa pluviala pre-epurata din bazinele de retentie va fi utilizata la stropirea zonelor verzi, iar surplusul de apa va fi evacuat in rigolele pluviale pe strada Barcelona după dezvoltarea rețelelor din zona. Până la dezvoltarea rețelelor din zonă se va opta pentru soluția vidanării apelor pluviale.

Apele de ploaie cazute in zona verde si pe acoperisuri se vor infiltra liber sistematizat in teren, fiind considerate conventional curate.

În incinta parcelei se vor amplasa 4 platforme gospodărești unde se vor regăsi platforme salubre de depozitare deșeuri în 5 fracții: deșeuri reciclabile din ambalaje de sticlă, deșeuri reciclabile din plastic și metal, deșeuri reciclabile din hârtie și carton, deșeuri biodegradabile și deșeuri reziduale.

Accesul la platformele gospodărești va fi asigurat din strada Barcelona, de pe drumul paralel cu latura sudică a terenului sau prin CF nr. 414274.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor.

Parcelarea.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 2 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

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

Se permit dezmembrări ulterioare aprobării PUZ în maxim 4 parcele, respectând Regulamentul General de Urbanism și legislația în vigoare, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ condițiile referitoare la zona funcțională propusă (zonă mixtă-servicii și locuire colectivă):

- Lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 18 m;
- Suprafața parcelei de cel puțin 900 mp;
- Fiecare parcelă să aibă legătură cu străzi sau piețe publice;
- Să se asigure în cadrul parcelei minim 2 locuri de parcare/ 1 unitate locativă;
- Să poată fi asigurată distanța de minim $H_{cornisa(atic)}/2$ între construcțiile propuse și limitele laterale de proprietate.

Există în perspectivă posibilitatea de dezmembrare a subzonei 1/B și trecere în domeniul public pentru amenajare spații verzi.

La faza DTAC, autorizațiile de construire se pot emite fie pentru toate construcțiile principale deodată (maxim 3 construcții principale) fie se pot emite pentru fiecare construcție principală etapizat.

Înălțimea construcțiilor.

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

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

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

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

Etajul retras reprezintă nivelul ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras), dacă etajul retras este ultimul nivel permis al regimului de înălțime.

În cazul etajului retras:

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

Regimul de înălțime:

- pentru corpul de clădire din partea estică a parcelei: max. P+3E; H maxim coamă= 15,5 m; H maxim cornișă= 12m; H maxim atic=12,8 m;
- pentru corpul de clădire din partea vestică a parcelei și cel din centru: max. P+3E; H maxim coamă= 15,5 m; H maxim cornișă= 13,5m; H maxim atic=14,5 m;
- se va respecta înălțimea maximă a construcțiilor de 15,5 m, respectiv cota absolută maximă de 111,79 m (96,29 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,50 m înălțimea maximă a construcției).

Anexele gospodărești pot fi doar parter, având înălțimea maximă de 3,00 m față de cota terenului sistematizat.

Construcțiile anexe parter se pot amplasa până la limita din spate a proprietății cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 3,00 m de la cota terenului sistematizat, respectând Codul Civil sau cu acordul notarial al vecinului. Amplasarea anexelor gospodărești se va face fără a afecta zona drumurilor publice sau de incintă.

Aspectul exterior al construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

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

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri natur, ocru, culori armonizate în general. Sunt permise totuși culorile specifice firmelor ce-și desfășoară activitatea în clădirile respective. Materialele pentru finisajul exterior vor fi de bună calitate.

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

Este preferabilă realizarea de construcții cu învelitori tip terasă. Se recomandă utilizarea de terase circulabile, parțial înverzite.

Este preferabilă evitarea aspectului industrial pentru clădirile administrative, birouri, grupuri sociale etc.

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

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Parcaje.

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

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către comisia tehnică a Consiliului Județean Timiș sau de către primarul comunei Dumbrăvița, conform legii.

Se vor asigura minim 129 locuri de parcare în incintă în felul următor:

- 90 locuri de parcare aferente a 45 apartamente;
- 39 locuri de parcare aferente a 1365 mp Autila destinată accesului public

Pentru asigurarea parcajelor pentru deservirea locuințelor colective se propun 2 locuri de parcare/unitate locativă. Parcările se propun la nivelul solului, în interiorul parcelei.

Pentru construcțiile de servicii publice vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii:
 - 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);
 - parcare pentru biciclete: 1 loc la 80 mp AU;
- Comerț en detail (cu o suprafață utilă totală de până la 200 mp):
 - 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare;
- Alimentație publică:
 - 1 loc de parcare la 20 locuri la masă;
- Servicii cu acces public:
 - 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public;
- Servicii profesionale:
 - 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public;
- Servicii manufacturiere:
 - 1 loc de parcare la 50 mp AU;
- Comerț en detail și servicii de mari dimensiuni (cu o suprafață utilă totală de peste 200 mp)
de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc:
 - 1 loc de parcare la 25 mp AU de vânzare / de primire public;
- Funcțiuni de cultură
Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale:
 - 1 loc de parcare la 50 mp AU destinată activității de bază;Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente:
 - 1 loc de parcare la 10 locuri în sală;
 - parcare pentru biciclete 1 loc la 15 locuri în sală;

Pentru construcțiile de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici:
 - 1 loc de parcare la 80 mp AU;
 - parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 mp AU;
- Policlinici:
 - 1 loc de parcare la 35 mp AU;
 - parcare pentru biciclete - 1 loc la 35 mp AU;
- Asistență socială:
 - 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două;
 - parcare pentru biciclete - 1 loc la 200 mp AU;

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, conform anexei 5 - Necesarul de parcaje aferent PUG Comuna Dumbrăvița.

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

Parcările pentru autoturisme vor fi realizate din pardoseli absorbante. Parcările destinate automobilelor de transport marfă, camioane, etc – de mare tonaj – pot fi realizate din beton.

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

Parcările pentru biciclete se vor realiza conform normativelor în vigoare. Poziția finală a acestora se va stabili la faza DTAC în funcție de soluția de proiectare.

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

Spații verzi și plantate.

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

Conform acordului nr. 82309/18.12.2024 de modificare a Avizului de Oportunitate nr. 14 din 12.09.2023 se constată că propunerea urbană nu poate satisface nevoia de spațiu verde public pe terenul care face obiectul intervenției, acesta făcând parte dintr-o zonă deja încheată urbanistic, deficitară din punct de vedere al suprafețelor de spații verzi. Astfel se acceptă compensarea spațiului verde de la nivelul zonei de intervenție prin amenajarea și cedarea către Primăriei Dumbrăvița a parcelei CF nr. 415651 în suprafață de 217mp.

Parcela CF nr. 415651-Dumbrăvița în suprafață de 217 mp va fi amenajată ca spațiu verde.

Ulterior amenajării terenului ca spațiu verde, imobilul CF nr. 415651-Dumbrăvița se va ceda către Primăria comunei Dumbrăvița și trecut în domeniul public conform Planului de Acțiune.

Se vor asigura spații verzi în incintă în procentul de minim 20,00% din suprafața totală a terenului studiat.

Se va asigura un spațiu de joacă pentru copii în suprafață de minim 1,3mp/locatar.

Este obligatorie amenajarea și plantarea a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

Se va asigura plantarea de arbori/copaci mari la stradă și în interiorul parcelei (minim 1 copac/100mp în interiorul parcelei și minim 1 copac/5ml în aliniamentul stradal).

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

Împrejmuiri.

Nu este permisă împrejmuirea parcelelor pe care sunt edificate locuințe colective, respectiv împrejmuirile în interiorul unei astfel de parcele, cu excepția gardurilor plantate (gard viu) cu înălțimea de cel mult 1,50m.

Pubelele, contoarele de apă, gaz etc și a altelelemente care necesită acces din domeniul public, nu se pot amplasa pe domeniul public.

Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputând aduce atingere spațiului public.

Litigiile.

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

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

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

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

În zona studiată sunt propuse următoarele unități și subunități funcționale:

LC + S. – Zonă pentru locuințe colective și servicii

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

IV.1 LC +S – ZONĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII

Capitolul 1 – GENERALITĂȚI

Delimitare

Zona de locuințe colective și servicii cuprinde parcela numerotată cu 01.

Art. 1 Zone și subzone funcționale

- LC+S – Locuințe colective și servicii

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- este cea a locuințelor colective cu servicii la parter, având un regim maxim de înălțime maxim

P+3E

Art. 3 Funcțiuni complementare

- dotări aferente funcțiunii dominante
- spații verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, parcaje;
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4 Utilizări permise în zonele aflate în sfera de creștere a localităților

- Locuințe colective, cu respectarea Legii Locuinței nr. 114/1996 actualizate - maxim 45 apartamente
- Dotări și servicii publice complementare locuirii: birouri pentru activități liberale, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practici profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, agenții de turism;
- Servicii, comerț alimentar și nealimentar, spații de prezentare și expunere;

- Alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc) cu program de funcționare compatibil cu locuirea; se va reglementa la faza DTAC cu respectarea OMS 119/2014 astfel încât acestea să nu genereze disconfort pentru populație prin producerea de zgomot;
- Clădiri administrative, sedii societăți comerciale, sedii birouri;
- Expoziții, muzee, case de cultură, centre și complexe culturale;
- Biblioteci, cluburi, săli de reuniune;
- Cinematografe, teatre, săli polivalente;
- Unități de educație;
- Spitale, dispensare, farmacii, creșe, leagăn de copii;
- Hoteluri, apart-hoteluri, pensiuni, moteluri;
- Spații wellness;
- Spații pentru piscine închise, deschise și acoperite;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Sedii sociale, colective și personale;
- Căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă cu acces public;
- Parcaje la sol;
- Spații plantate, locuri de joacă pentru copii;
- Spații pentru sport și recreere adecvate locuirii;
- Construcții pentru echipare tehnică;
- Construcții provizorii de orice natură;

Art. 5 Utilizari permise cu conditii

- alte activitati mestesugaresti, societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant;
- panouri publicitare în spațiile verzi sau pe clădiri.

Art. 6 Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

Art. 7 Interdicții definitive de construire

- schimbarea destinației unităților locative pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- depozitări en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament și sistematizare de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate.
- împrejmuiri.

- săli de evenimente;
- orice activitate ce generează poluare fonică, olfactivă.

Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Art. 8 Orientarea față de punctele cardinale

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

Se va asigura însorirea tuturor construcțiilor de pe teren.

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

Art. 9 Amplasarea față de drumurile publice

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte zona drumului. Zona drumului este formată din: carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament, piste de biciclete și trotuare, având o lățime de 9,00m.

Construcțiile se vor amplasa de-a lungul accesurilor auto din strada Barcelona cu o retragere față de aliniament de 6,00m sau aliniate cu vecinătățile.

La parterul construcțiilor vor fi prevăzute spații cu altă destinație, în vederea respectării prevederilor OMS nr. 119 din 2014 cu privire la modul de amplasare a spațiilor de parcare în raport cu ferestrele camerelor de locuit.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Art. 12 Amplasarea față de aeroporturi

Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei III de servitute aeronautică civilă, la 5089,6 m sud față de axa pistei 11 - 29 a Aeroportului Internațional Timișoara Traian Vuia și la 4644,4 m vest de pragul 11 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 96,29 m.

Se va respecta înălțimea maximă a construcțiilor de 15,50 m, respectiv cota absolută maximă de 111,79 m (96,29 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,50 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Este interzisă utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

Iluminatul exterior din cadrul lotului nu va prezenta fascicule de lumină orientate în sus.

Este interzisă desfășurarea unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane.

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

Art. 13 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14 Retrageri față de aliniament

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

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de 6,00m față de frontul stradal sau aliniate cu vecinătățile.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei:

Pe suprafața parcelei se pot amplasa maxim 3 construcții principale. Suplimentar se mai pot amplasa construcții anexe parter.

Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelei:

Toate construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu 10,00m.

Construcțiile anexe parter se pot amplasa până la limita din spate a proprietății cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 3,00 m de la cota terenului sistematizat, respectând Codul Civil sau cu acordul notarial al vecinului.

Amplasarea anexelor gospodărești se va face fără a afecta zona drumurilor publice sau de incintă.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face:

- față de limita estică la minim $H_{cornisa(atic)}/2$ dar nu mai puțin de 3,00m;
- față de limita vestică: pe parcursul existenței LEA 110kV se va respecta zona de siguranță de 13,15m față de axul liniei. Față de zona de siguranță construcțiile se vor retrage min. 5,35m conform A.4 Reglementări urbanistice. În cazul desființării LEA 110 kv se vor aplica prevederile PUG Dumbrăvița în vigoare.

Retragerea de minim 3,00m față de limita laterală estică se aplică în cazul clădirilor cu înălțimea măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt al etajului neretras de maxim 6,00m.

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

Amplasarea a două sau mai multe construcții pe teren:

Se va face în condițiile în care prin înălțimea, volumetria și aspectul construcțiilor situate în spate nu afectează însorirea și nu aduce prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii.

Pe suprafața parcelei se pot amplasa maxim 3 construcții principale. Suplimentar se mai pot amplasa construcții anexe parter.

Distanța minimă dintre două clădiri principale aflate pe aceeași parcelă va fi egală înălțimea la cornișă/atic a clădirii celei mai înalte.

Pentru toate construcțiile sunt valabile regulile de amplasare față de limitele parcelei.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 16 Accese carosabile

Pentru toate categoriile de construcții este obligatorie asigurarea accesului la rețeaua de circulație și transport, precum și accesul pompierilor. În cazul de față se vor asigura 3 puncte de acces din strada Barcelona, 1 punct de acces-ieșire în strada Barcelona și un acces din parcela CF nr. 414274.

Pentru asigurarea accesului din CF nr. 414274, s-a renunțat la dreptul de proprietate asupra parcelei conform CF nr. 414274-Dumbravita și Declarație de renunțare nr. 647/16.05.2025.

Art. 17 Accese pietonale

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

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

Art. 18 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă

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

Firidele de branșament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

Art. 19 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

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

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

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și refacerea rezervei de incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Dumbravita, rețea existentă pe strada Barcelona și administrată de AQUA DUMBRAVITA S.R.L. (PE-HD, Dn. 110 mm). Pentru alimentarea cu apă a clădirilor propuse se vor executa trei branșamente la rețeaua de alimentare cu apă de pe strada Barcelona (realizate din teava de polietilena PE-HD, Pn 8, De. 32 mm, L~9,4 m/branșament).

Branșamentele de apă se vor amplasa în zona verde/platforma betonată și se vor poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. La cca 1 m față de limita de proprietate se va monta câte un cămin de apometru/clădire pentru contorizarea debitului de apă consumat.

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al comunei Dumbravita, aflat în administrarea AQUA DUMBRAVITA S.R.L. (existent pe strada Barcelona, PVC, D=250 mm).

Pentru colectarea apelor uzate menajere de la clădirile propuse se vor executa trei racorduri menajere, realizate din tuburi din PVC-KG, D=160 mm (L~11,3 m/racord), se vor amplasa în zona verde/platforma betonată și se vor poza îngropat. Racordurile menajere propuse vor funcționa gravitațional.

Apele de ploaie de pe acoperisuri, platforme betonate/parcări și drumuri sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (L~342 m), trecute prin separatoarele de namol și hidrocarburi și stocate în bazinele de retenție (propușe spre amplasare în parcarilor, pe parcela nr. 1). Apa pluvială

pre-epurata din bazinul de retentie va fi utilizata la stropirea zonelor verzi, iar surplusul de apa va fi evacuat in rigolele pluviale pe strada Barcelona după dezvoltarea rețelelor din zona. Până la dezvoltarea rețelelor din zonă se va opta pentru soluția vidanșării apelor pluviale.

Apele de ploaie cazute in zona verde si pe acoperisuri se vor infiltra liber sistematizat in teren, fiind considerate conventional curate.

Alimentarea cu energie electrica a constructiilor cuprinse in proiect se va face prin solicitarea racordarii la retelele electrice publice de transport si distributie a energiei electrice, in conformitate cu reglementarile in vigoare.

Bilanșul energetic al noilor consumatori electrici va fi:

ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE

- parcela 1 – locuinte colective, 3 corpuri de cladire P+3E;

3 corpuri cladire locuinte colective x 350 kW / corp clad.	Pi = 1050,00 kW
	ku= 0,55
	ks = 0,48
	Ps = 277,20 kW

Se propune ca alimentarea cu energie electrica sa se realizeze din LEA 20 kV existenta, proiectata si executata de catre distribuitorul local de energie electrica pana la postul de transformare propus. Eventuala amplificare a liniilor electrice prin care se va alimenta reșeaua propusă va fi stabilită la o fază de proiectare ulterioară.

Din postul de transformare propus, se va realiza reșeaua LES 0.4 kV pana la fiecare firida de distributie si contorizare. Cablul subteran se va monta la min. 0,7 m adancime, dimensionat corespunzator pentru puterea propusa.

Firidele de distributie si contorizare vor contine partea de protectie si masura pentru fiecare constructie in parte.

Toate lucrările se vor realiza de către firme atestate de catre ENEL pentru acest gen de lucrări conform proiectelor elaborate de aceasta.

Zonele de circulatii, parcar si platforme vor fi dotate cu iluminat, realizat cu cabluri subterane și cu corpuri tip stradal cu lămpi cu LED-uri.

Soluția de alimentare cu energie electrică va fi stabilită, pentru fiecare etapă, în studiile de soluție pe care le va elabora compania de electricitate pentru alimentarea noilor consumatori.

Lucrarile necesare:

- extinderea reșelei electrice LES 20 kV existenta in vecinatatea amplasamentului;
- realizarea bransamentelor electrice subterane pentru racordarea individuala a imobilelor, cu montarea blocurilor de protectie si masura aferente.
- realizarea reșelelor de iluminat.

În incinta parcelei se vor amplasa 4 platforme gospodărești unde se vor regăsi platforme salubre de depozitare deșeuri în 5 fracții: deșeuri reciclabile din ambalaje de sticlă, deșeuri reciclabile din plastic și metal, deșeuri reciclabile din hârtie și carton, deșeuri biodegradabile și deșeuri reziduale.

Accesul la platformele gospodărești va fi asigurat din strada Barcelona, de pe drumul paralel cu latura sudică a terenului sau prin CF nr. 414274.

Art. 20 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

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

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

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

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

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 21 Parcelarea

Se permit dezmembrări ulterioare aprobării PUZ în maxim 4 parcele, respectând Regulamentul General de Urbanism și legislația în vigoare, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ condițiile referitoare la zona funcțională propusă (zonă mixtă-servicii și locuire colectivă):

- Lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 18 m;
- Suprafața parcelei de cel puțin 900 mp;
- Fiecare parcelă să aibă legătură cu străzi sau piețe publice;
- Să se asigure în cadrul parcelei minim 2 locuri de parcare/ 1 unitate locativă;
- Să poată fi asigurată distanța de minim $H_{cornisa(atic)}/2$ între construcțiile propuse și limitele laterale de proprietate.

Există în perspectivă posibilitatea de dezmembrare a subzonei 1/B și trecere în domeniul public pentru amenajare spații verzi.

La faza DTAC, autorizațiile de construire se pot emite fie pentru toate construcțiile principale deodată (maxim 3 construcții principale) fie se pot emite pentru fiecare construcție principală etapizat.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

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

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

Etajul retras reprezintă nivelul ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața

construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras), dacă etajul retras este ultimul nivel permis al regimului de înălțime.

În cazul etajului retras:

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

Regimul de înălțime:

- pentru corpul de clădire din partea estică a parcelei: max. P+3E; H maxim coamă= 15,5 m; H maxim cornișă= 12m; H maxim atic=12,8 m;
- pentru corpul de clădire din partea vestică a parcelei și cel din centru: max. P+3E; H maxim coamă= 15,5 m; H maxim cornișă= 13,5m; H maxim atic=14,5 m;

Anexele gospodărești pot fi doar parter, având înălțimea maximă de 3,00 m față de cota terenului sistematizat.

Construcțiile anexe parter se pot amplasa până la limita din spate a proprietății cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 3,00 m de la cota terenului sistematizat, respectând Codul Civil sau cu acordul notarial al vecinului.

Amplasarea anexelor gospodărești se va face fără a afecta zona drumurilor publice sau de incintă.

Art. 23 Aspectul exterior al construcțiilor

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

Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.

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

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

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

Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectura cu elemente de signalistica, reclame, firme.

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

Art. 24 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 40% și coeficientul de utilizare a terenului de 1,80.

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

Art. 25 Parcaje

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

Se vor asigura minim 129 locuri de parcare în incintă în felul următor:

- 90 locuri de parcare aferente a 45 apartamente;
- 39 locuri de parcare aferente a 1365 mp Autila destinată accesului public

Pentru asigurarea parcajelor pentru deservirea locuințelor colective, se propun 2 locuri de parcare/unitate locativă. Parcările se propun la nivelul solului, în interiorul parcelei.

Pentru construcțiile de servicii publice vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii:
 - 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);
 - parcare pentru biciclete: 1 loc la 80 mp AU;
- Comerț en detail (cu o suprafață utilă totală de până la 200 mp):
 - 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare;
- Alimentație publică:
 - 1 loc de parcare la 20 locuri la masă;
- Servicii cu acces public:
 - 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public;
- Servicii profesionale:
 - 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public;
- Servicii manufacturiere:
 - 1 loc de parcare la 50 mp AU;
- Comerț en detail și servicii de mari dimensiuni (cu o suprafață utilă totală de peste 200 mp)

de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc:

- 1 loc de parcare la 25 mp AU de vânzare / de primire public;
- Funcțiuni de cultură
Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale:
 - 1 loc de parcare la 50 mp AU destinată activității de bază;Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente:
 - 1 loc de parcare la 10 locuri în sală;
 - parcare pentru biciclete 1 loc la 15 locuri în sală;

Pentru construcțiile de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici:
 - 1 loc de parcare la 80 mp AU;
 - parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 mp AU;
- Policlinici:
 - 1 loc de parcare la 35 mp AU;
 - parcare pentru biciclete - 1 loc la 35 mp AU;
- Asistență socială:
 - 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două;
 - parcare pentru biciclete - 1 loc la 200 mp AU;

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, conform anexei 5 - Necesarul de parcaje aferent PUG Comuna Dumbrăvița.

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

Parcărilor pentru autoturisme vor fi realizate din pardoseli absorbante. Parcărilor destinate automobilelor de transport marfă, camioane, etc – de mare tonaj – pot fi realizate din beton.

Parcărilor pentru biciclete se vor realiza conform normativelor în vigoare. Poziția finală a acestora se va stabili la faza DTAC în funcție de soluția de proiectare.

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

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

Art. 26 Spații verzi

Spațiul verde va fi de minimum 20% din suprafața parcelei.

Se va asigura un spațiu de joacă pentru copii în suprafață de minim 1,3mp/locatar.

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

Art. 27 Împrejurimi

Nu este permisă împrejmuirea parcelelor pe care sunt edificate locuințe colective, respectiv împrejuririle în interiorul unei astfel de parcele, cu excepția gardurilor plantate (gard viu) cu înălțimea de cel mult 1,50m.

Pubelele, contoarele de apă, gaz etc și a alte elemente care necesită acces din domeniul public, nu se pot amplasa pe domeniul public.

Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputând aduce atingere spațiului public.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița aprobat prin HCL nr.140 din 25.10.2023, prevede ca terenul studiat să aibă destinația Zone pentru instituții publice, servicii și dotări de interes public din interiorul Zonei Mixte.

Terenul se află în UTR M: Coridoare cu funcțiuni mixte - amplasate de-a lungul principalelor căi de comunicație, cu rolul de a forma o densitate suficient de ridicată pentru dotările și serviciile de interes public. Locuințele sunt realizate în aceste tipuri de unități cu scopul densificării și asigurării numărului de locuitori necesar pentru serviciile și dotările publice.

VI. DISPOZITII FINALE

Prezentul regulament, parte integrantă a proiectului „ELABORARE PUZ –SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE, PARCELA CF NR. 414276, DUMBRĂVIȚA, str. Conac, jud. Timiș”, intră în vigoare odată cu aprobarea sa potrivit legii.

Întocmit,

arh. Mihaela Boldor

Șef proiect,

specialist RUR, arh. Daniel Stămorean

