

# 1. FOAIE DE CAPAT

**ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINTE SI  
FUNȚIUNI COMPLEMENTARE,  
cu preluarea avize din C.U. nr. 651/02.06.2020 si CU 403/20.05.2022**

**AMPLASAMENT:** Comuna DUMBRAVITA, localitatea DUMBRAVITA,  
Arabil intravilan CF. Nr. 411115, CAD nr. 411115  
Arabil intravilan C.F. Nr. 411499, CAD nr. 411499

**BENEFICIAR:** ROSU CAROLINA  
DRAPOS ELISABETA

**PROIECT NR.:** U 37 / 2018

**FAZA:** ETAPA 3

**DATA ELABORARII:** Noiembrie 2025

**PROIECTANT:** FISHER ARHITECT DESIGN S.R.L.  
CUI: 36781816  
J35/3224/2016  
Timișoara, bul. Cetății nr. 45, camera 3

**URBANIST RUR:** Loredana Marilena PESCARU

Loredana-  
Marilena  
Pescaru

Semnat digital de  
Loredana-Marilena  
Pescaru  
Data: 2025.11.05  
14:56:18 +02'00'

## 2. B O R D E R O U

### VOL 1 - Memoriu de prezentare

#### A. PIESE SCRISE

|  |    |
|--|----|
| 1. FOAIE DE CAPAT .....                      | 1  |
| 2. B O R D E R O U .....                     | 2  |
| 3. MEMORIU DE PREZENTARE .....               | 3  |
| 1. INTRODUCERE .....                         | 3  |
| 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....       | 4  |
| 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ ..... | 11 |
| 4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE .....     | 22 |

### VOL 2 - Regulamentul local de urbanism

#### B. PIESE DESENATE

|  |               |
|--|---------------|
| INCADRARE IN TERITORIU /PLAN CADASTRAL.....                    | PL. NR. 3_1   |
| ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTĂ.....                          | PL. NR. 3_2   |
| ANALIZA.STUDIUL DE CVARTAL.....                                | PL. NR. 3_3   |
| REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE .....                         | PL. NR. 3_6   |
| REGLEMENTARI TEHNICO- EDILITARA PROPUSE .....                  | PL. NR. 3_7.1 |
| REGLEMENTARI ECHIPARE ELECTRICALĂ PROPUSE .....                | PL. NR. 3_7.2 |
| REGLEMENTARI ECHIPARE CU GAZE NATURALE PROPUSE.....            | PL. NR. 3_7.3 |
| PROPRIETATEA TERENURILOR. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA ..... | PL. NR. 3_8   |
| RETEA MAJORA DE CIRCULATII .....                               | PL. NR. 3_10  |
| POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICĂ .....                     | PL. NR. 3_11  |

# 3. MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumire proiect : ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, cu preluarea avizelor din C.U. nr. 651/02.06.2020
  
- Amplasament:                   - comuna DUMBRAVITA, jud. Timis CF 411115, nr. Cad 411115 (nr. Topo vechi A88/1/49)  
  -comuna DUMBRAVITA, jud. Timis CF 411499, nr. Cad 411499 (nr. Topo vechi 230/2/5/1)
  
- Faza de proiectare:           ETAPA 3
  
- Beneficiari:                   DRAPOS ELISABETA  
  ROSU CAROLINA
  
- Proiectant general:         “FISHER ARCHITECT DESIGN” S.R.L.
  
- Proiectanti specialitate arh. Loredana PESCARU  
urbanism:

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

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

### 1.3.SURSE DOCUMENTARE

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

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. DATE PRIVIND AMPLASAMENTUL SI EVOLUTIA ZONEI

#### *Date privind evoluția zonei*

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

Datorită poziției geografice apropiate de municipiul Timișoara, comuna Dumbrăvița are un important potențial de dezvoltare a activităților serviciilor, cât și a locuirii.

Terenurile aflate în proximitatea intravilanului comunei Dumbrăvița aveau caracter agricol. Explozia investițiilor din ultimii ani, precum și intrarea în Comunitatea Europeană, a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării atât de zone rezidențiale cât și de zone de servicii. Prin aprobarea de Planuri Urbanistice, terenurile agricole au fost introduse în intravilan și au devenit construibile.

#### *Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității*

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



### ***Potențial de dezvoltare***

Datorita poziției localității Dumbravita în raport cu municipiul Timișoara, considerăm că aceasta zonă va deveni o zonă predominant rezidențială cu funcțiuni complementare.

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției geografice apropiate de municipiul Timișoara, comuna Dumbrăvița are un important potențial de dezvoltare al activităților serviciilor, cât și a locuirii.

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

## **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

### ***Poziția zonei față de intravilanul localității***

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

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

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

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

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

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

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

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Este relativ plat. Nu prezintă riscuri.

### *Clima:*

Este temperat-moderata.

Amplasamentul prezintă următoarele caracteristici:

#### **Temperatura aerului:**

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

#### **Precipitații :**

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

#### **Vântul:**

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

Regimul eolian în partea de sud-vest a României este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interferează deasupra Europei la latitudinea de 45° N. În zona de câmpie, cea mai mare pondere o au vânturile din nord.

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

### **Investigații geotehnice:**

Seismic, în conf. cu normativul P 100-3/ 2019, amplasamentul se încadrează în zona seismică „D” –având  $T_c = 0,7$  sec., și  $K_s = 0,16$  ( grad VII MSK. ).

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

Structura geotehnica este următoarea:

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

### **Nivelul apei subterane :**

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

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

### **Riscuri naturale.**

Nu sunt evidențiate riscuri naturale.

## 2.4. CIRCULAȚIA

### *Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere*

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

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

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

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

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

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

### *Capacitati de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulații precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.*

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

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

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

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

### *Principalele caracteristici funcționale ce ocupă zona studiată*

- Nr CF 411115, parcela cu nr cad. 411115 ( nr. Cad. Vechi A88/1/49) în suprafață de 20.000 mp, arabil intravilan extins, comuna Dumbrăvița,
- **DRAPOS ELISABETA**, Intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4, fara sarcini,
- **ROSU CAROLINA**, Intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Succesiune, cota actuala

1/4, fara sarcini,

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

#### ***Relaționări între funcțiuni***

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare. Conform PUG zona face parte din UTR LFC 4B\_4 Lehart, zonă destinată locuințelor unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente.

#### ***Gradul de ocupare cu fond construit***

Terenul care face obiectul PUZ este liber de constructii.

#### ***Aspecte calitative ale fondului construit***

Nu este cazul.

#### ***Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine***

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

#### ***Asigurarea cu spații verzi***

Pe terenul studiat nu există spațiu verde amenajat.

#### ***Existenta unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine***

Nu este cazul.

#### ***Principalele disfuncționalități***

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

## 2.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

### *Alimentare cu apa si canalizare*

Exista retea de alimentare cu apa pe bul Ion Creanga si pe strada I.L. Caragiale Ø90mm (conform aviz de amplasament AquaDumbravita nr. 10021/28.03.2025).

Exista retea de canalizare menajera pe strada I.L. Caragiale, din PVC 63 mm (prin pompare), conform aviz AquaDumbravita nr. 10021/28.03.2025.

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

### *Alimentarea cu energie electrică*

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

### ***Iluminat public***

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

### ***Canalizație telecomunicații***

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

### ***Alimentarea cu gaz***

Există rețele de gaz în partea de nord, pe strada Ion Luca Caragiale, rețea gaze naturale, presiune redusă PE100-63 mm, pe strada Ion Creanga PE100-90mm si pe strada Alexandru Macedon PE100-90mm, conform aviz DelGaz Grid nr.214974810/28.03.2025.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

### ***Relatia cadru natural- cadru construit***

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

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

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

### ***Evidențierea riscurilor naturale si antropice***

Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100-3/2019 amplasamentul cercetat se găsește în zona de calcul "D" având coeficienții  $a_g = 0,20$  și  $T_c = 0,7$  sec.

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

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

### ***Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie***

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

### ***Evidențierea potentialului balnear si turistic - dupa caz.***

Nu este cazul

## 2.8. OBȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietarii terenului doresc valorificarea superioară a zonei studiate, intenție acceptată și de administrația locală, care a emis Certificatul de urbanism pentru întocmirea unei documentații în faza de plan urbanistic zonal, în vederea întocmirii regulamentului local de urbanism.

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

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

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

Studiul topografic atestă pe baza calculelor analitice suprafața proprietății, dovedește deținerea legală a terenului.

Studiul geotehnic prezintă stratificația terenului, arată că, construcțiile proiectate pe amplasament pot fi fundate:

1. se propune o cotă minimă de fundare de 100cm adâncime, sistemul de fundare adoptat putând fi cel de fundații continue sub ziduri sau izolate sub stâlpi.

2. fundații izolate rezemate pe stratul în situ,  $P_{covn} = 240$  kPa, conform STAS 3300/2-85.

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

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

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

### 3.2. PREVEDERI PUG - corelarea cu alte documentatii de urbanism

Conform PUG zona se află în

- UTR M 4B\_3 Lehart zona de pe bulevardul Ion Creangă;
- UTR LFC 4B\_4 Lehart zona cuprinsă până la strada I. L. Caragiale.

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

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

Utilizări admise cu condiționări: se admit următoarele funcțiuni terțiare aferente locuirii: comerț alimentar, nealimentar, servicii de alimentație publică: restaurant, bistro, cantină, cofetărie, cafenea,

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

- Să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- Suprafața utilă desfășurată aferentă acestora să nu depășească suprafața utilă desfășurată destinată locuirii;
- Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare exclusiv în interiorul clădirii;
- Să nu producă poluare fonică, olfactivă, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- Să se asigure suplimentar față de locurile de parcare aferente locuirii minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali, clienți.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul studiat nu deține spații verzi fiind în prezent teren cu caracter agricol. De asemenea nu se poate vorbi despre un cadru natural valoros. Se propune generarea unei zone de locuire cu funcțiuni complementare cu obligativitatea propunerii unui minim 5% din suprafața totală a terenului studiat, conform C.U. nr. 516 din 31.05.2024 și a avizului de oportunitate nr.13/18.11.2024, emis de Primăria Comunei Dumbravița. Se va amenaja o zonă verde (domeniu privat) pe fiecare parcelă în suprafața de min 30%.

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

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

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

#### *Organizarea circulației rutiere*

Organizarea circulației rutiere în zona studiată se bazează pe caracteristicile traficului actual și de perspectiva conformându-se cu prevederile din PUG. O condiție necesară este asigurarea accesului la locuințele din zonă. Strazile adiacente zonei studiate vor respinde trasa străzii propuse din PUZ-urile învecinate aprobate. Bulevardul Ion Creanga (De 83) se propune a se lărgi la un prospect de 26m, strazile Frații Grimm și I. L. Caragiale sunt propuse la prospect de 12m.

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

Drumurile propuse în cadrul prezentei documentații vor avea partea carosabilă încadrată de acostamente consolidate impermeabilizate, având următoarele elemente geometrice:

| Denumire stradă         | Lățime parte carosabilă (m) | Lățime zona verde (m) | Lățime trotuare (m) | Lățime piste biciclete (m) |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------------|
| Bd. Ion CREANGĂ         | 14,00                       | 2x2,50                | 2x1,50              | 2x2,00                     |
| Bd. Liviu REBREANU      | 7,00                        | 2x3,50                | 2x1,50              | 2x2,00                     |
| Str. Frații GRIMM       | 6,00                        | 2X1,50                | 2x1,50              | -                          |
| Str. Ion Luca CARAGIALE | 6,00                        | 2X1,50                | 2x1,50              | -                          |
| Strazile 1,2,3          | 5,00                        | -                     | 2x1,00              | -                          |

Pe bulevardele Ion Creangă și Liviu Rebreanu, se va asigura circulația bicicliștilor prin amenajarea unor piste de biciclete cu lățimea de 2,00 m amplasate lângă trotuare de 1,50 m lățime.

Circulația pietonală se va realiza prin amenajarea unor trotuare de 1,50 m lățime.

Trotuarele și pistele de biciclete vor fi încadrate cu borduri din beton de ciment montate pe fundație din beton de ciment.

Fiecare parcela va avea un singur acces.

### **Profiluri transversale caracteristice**

Alcatuirea profilelor transversale s-a făcut conform cu STAS 10144/3,5,6 care stabilesc geometria strazilor, calculul capacității de circulație și intersecțiile strazii precum și cu STAS 10.144/1 privind profilurile transversale pentru strazi.

Străzile din cadrul PUZ-ului sunt:

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

### **Transportul in comun**

În prezent există trasee de transport în comun doar pe strada principală din comuna Dumbravita, pe strada Petofi Sandor (traseul M14) și traseul M45 pe bul. Ion Creangă.

### **Parcaje și garaje**

În cazul zonei destinate construcției de locuințe individuale / colective se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare/ garare pe loturile proprii. Este obligatorie realizarea de minim două locuri de parcare / unitate locativa pentru locuințe, iar pentru funcțiunile complementare admise

numarul lor se vor realiza conform Anexa 5 din RLU aferent PUG.

### **Organizarea circulatiei pietonale**

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

### **Sistematizarea verticala**

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

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

Bazinul de retenție (BR), asigură stocarea apei pe timpul ploii a unui volum de 40 m<sup>3</sup>.

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

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

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

## **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI,**

### **Zonificare funcțională**

Planul Urbanistic Zonal propune o parcelare a terenului in suprafata de 26.025 mp , într-un numar de 24 de parcele, din care:

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

Soluția propusă, este prevazuta a se realiza etapizat, funcție de ritmul populării zonei, precum

și de bugetul comunității proprietarilor de teren vizand posibilitatea de finantare a dotarilor cu echipare tehnico-edilitara caracteristica unei zone de locuit. A se vedea impreuna cu plansa Reglementari urbanistice. Zonificare functionala U37.03

### **Regimul de înălțime**

Zona Lu: P+1E+M / Er

Zona Lc: P+2E

### **Tipologia de construire**

Zona Lu -> Izolat

Zona Lc -> Izolat / cuplat pe o latură

### **Regimul de aliniere a construcțiilor**

- retragere fata de aliniament principal: 6,00m (la parcelele 4,6,8÷19) ;
- retragere fata de aliniament secundar 3,00m (la parcelele pe colt);
- retragere fata de aliniament principal: 1,50m (la parcelele 3,5,7) ;
  
- retragere fata de limita posterioara min. 10,00 m la parcelele 1, 2,4÷9;
  
- retragere fata de limitele laterale Hcornisa /2 sau atic, dar nu mai puțin de 3m.

### **Bilanțul teritorial**

Proporția dintre funcțiuni este prezentată în tabelul următor :

| SIMBOL     | ZONA FUNCTIONALA  | EXISTENT       |         | PROPUS         |        |
|------------|---|----------------|---------|----------------|--------|
|            |   | suprafata (mp) | %       | suprafata (mp) | %      |
|            | CF NR. 411115   | 20000          |         |                |        |
|            | CF NR. 411499   | 6025           |         |                |        |
|            | Total suprafata teren PUZ                                       | 26025          | 100.00% |                |        |
| <b>Lu</b>  | Zona de locuinte cu maxim 2 U.L. / parcela                      |                |         | 14515          | 55.77% |
| <b>Lc</b>  | Funcțiuni complementare la parter si locuinte colective la etaj |                |         | 2460           | 9.45%  |
| <b>V</b>   | Zona verde  |                |         | 1389           | 5.34%  |
| <b>ZCR</b> | Circulatii si zone verzi de aliniament                          |                |         | 7660           | 29.44% |



## Indici urbanistici

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

### 3.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

#### 3.6.1. ALIMENTARE CU APĂ.

Pentru satisfacerea nevoilor de apă se impune realizarea unei extinderi la rețeaua de apă a localității Dumbravita, atât pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare din cadrul obiectivului, cât și pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor. Legătura cu conducta de apă existentă se va realiza din strada Ion Creanga, conducta PE-HD având De Ø90 mm, pentru parcelele 1÷8, și din strada I. L. Caragiale, conducta PE-HD având De Ø90 mm, pentru parcelele 9÷19 .

Debitele de apă necesare conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{zimed} = 18,74 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,217 \text{ l/s}$$

$$Q_{zimax} = 24,33 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,282 \text{ l/s}$$

$$Q_{orarmax} = 2,87 \text{ m}^3/\text{h} = 0,796 \text{ l/s}$$

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

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

Rețeaua de apă propusă din cadrul obiectivului este formată dintr-o conductă PE-HD, PN6, De 90x6,3 mm în lungime de cca. L = 500 ml. Ea se va amplasa în zona verde, astfel încât să existe câte un bransament pentru fiecare parcelă, și se va poza îngropat.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta, astfel s-au prevăzut 3 hidranți supraterani de

incendiu exterior având DN 80 mm, (conform planului de situație).

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

### 3.6.2. CANALIZARE.

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

#### 1. Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea menajeră a fost dimensionată la debitele:

$$Q_{uz.zimed} = Q_{zimed} = 18,74 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,217 \text{ l/s}$$

$$Q_{uz.zimax} = Q_{zimax} = 24,33 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,282 \text{ l/s}$$

$$Q_{uz.oramax} = Q_{oramax} = 2,87 \text{ m}^3/\text{h} = 0,796 \text{ l/s}$$

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

Apele uzate menajere de la parcelele propuse vor fi colectate și evacuate la rețeaua de canalizare a localității Dumbravita prin intermediul unei extinderi a rețelei de canalizare existente de 63 mm. Legătura la viitoarea conductă de canalizare se va realiza din strada Ion Creanga pentru parcelele 1÷8, și din strada I.L. Caragiale pentru parcelele 9÷19, prin intermediul unei extinderi a rețelei de canalizare cu conductă PEHD, PN10, Dn63mm, în lungime de cca. L=550 m (canalizare sub presiune).

Traseul rețelilor de canalizare sunt prezentate pe planșa de Echipare edilitara U37.04.1.

Materialul utilizat pentru realizarea rețelei de canalizare va fi PEHD, PN 10, Dext 63mm. Materialul din care sunt realizate conductele are o rezistență mare față de agresivitatea solului și o durată mare de existență (50 ani).

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

Rugozitatea conductelor este foarte mică ( $\zeta = 0,03$ ) iar materialul din care sunt realizate prezintă o mare siguranță la transport și o etanșare absolută a rețelei realizate.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 60 m unul de altul, conform STAS 3051 – 91.

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

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

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

Un calcul exact al debitului de ape pluviale rezultat poate fi realizat doar în momentul obținerii autorizației de construire a construcțiilor ce vor reglementa suprafața construită și zona verde finală.

## **2. Canalizarea pluvială**

### *Apele pluviale de pe parcela*

Apele meteorice cazute în zona verde și de pe acoperisuri se vor infiltra liber în teren, fiind considerate convențional curate. Fiecare parcelă va fi prevăzută cu un bazin de colectare a apelor de ploaie de cca. 3 mc. Apa stocată, convențional curată, va fi folosită la udarea spațiilor verzi și igienizarea suprafețelor betonate.

### *Apele pluviale de pe străzi și platformele betonate*

Ele se vor colecta în rigolele stradale închise propuse la marginea străzilor, trecute prin decantorul-separator de hidrocarburi (DSH), urmând ca apele curate să ajungă în Bazinul de retenție propus (BR). Preaplina bazinului se va deversa controlat, gravitațional sau prin pompare, în canalul de desecare Hcn 91 ANIF – aflat în partea de SUD-EST a amplasamentului studiat - prin intermediul unei conducte de refulare (lugime de 500 ml) conectate la o stație de pompare propusă (SP) din imediată apropiere a bazinului de retenție. Racordarea la canalul de desecare se face printr-o gură de vărsare (GV) propusă.

Decantorul-separatorul de hidrocarburi (DSH) este dimensionat la un debit de 60l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicule.

Bazinul de retenție (BR), asigură stocarea apei pe timpul ploii a unui volum de 50m<sup>3</sup>. Dimensiunile bazinului propus sunt:

$$L = 7,6 \text{ m}, \varnothing = 3,00 \text{ m.}$$

$$V = 50 \text{ m}^3$$

### **3.6.3. Alimentare cu energie electrică**

În lungul trotuarelor propuse se va realiza o rețea electrică subterană pentru racordarea consumatorilor ce vor apărea în zona studiată.

Puterea instalată estimată pentru viitorii consumatori aferenți parcelelor cu destinație de case este  $P_i = 34 \times 10 \text{ kW} = 340 \text{ kW}$ , iar puterea simultană maxim absorbită estimată este  $P_{\text{sim.max.abs.}} = 34 \times 10 \times 0.5 \text{ kW} = 170 \text{ kW}$ .

Puterea instalată estimată pentru viitorii consumatori aferenți parcelei de servicii este  $P_i = 3 \times 2 \times 10 \text{ kW} + 2 \times 15 \text{ kW} = 90 \text{ kW}$ , iar puterea simultană maxim absorbită estimată este  $P_{\text{sim.max.abs.}} = 60 \times 0.5 \text{ kW} + 30 \times 0.5 \text{ kW} = 45 \text{ kW}$ .

Puterea instalată estimată pentru realizarea iluminatului public este  $P_i = 10 \times 0,125 \text{ W} = 1.250 \text{ kW}$ , iar puterea simultană maxim absorbită estimată este  $P_{\text{sim.max.abs.}} = 10 \times 0,125 \times 1 \text{ kW} = 1.25 \text{ kW}$ .

Puterea instalată estimată totală (locuințe + servicii + iluminat public) este  $P_i = 431.25 \text{ kW}$

Puterea simultană maxim absorbită estimată este  $P_{\text{sim.max.abs.}} = 2161.25 \text{ kW}$ .

Fiecare parcelă va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de bransamente în cablu subteran.

Operatorul de distribuție va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte.

### 3.6.4. Iluminat public

Se propune amplasarea de stalpi metalici din OLZn cu înălțimea de 11m, capabili să reziste la lovituri de trăsnet, echipați cu corpuri de iluminat cu sursă LED de 60W sau cu sursă cu halogenuri metalice de 125W. Stalpii vor fi prevăzuți cu tablou electric înglobat în corpul stalpului și vor fi legați la priza de pământ. Alimentarea stălpilor de iluminat se va realiza în cablu pozat îngropat în săpătura predominant în zona verde.

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

### 3.6.5. Canalizație telecomunicații

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

Fiecare parcelă va beneficia de bransament de telecomunicații.

### 3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii soluției de alimentare de la DELGAZ Grid SA.

În prezent în apropiere există pe strada Ion Creanga și pe strada I. L. Caragiale o rețea de gaze naturale presiune redusă din polietilena PE100-90mm. Extinderea rețelei de gaze se va realiza din aceste conducte.

Conductele extinderii pentru zona de locuințe și pentru zona de servicii vor fi din polietilena PE 100 - SDR 11 - SR 4437 Ø90 x 8.2 mm, vor fi pozate de preferință în zona verde la o adâncime de 0.9m măsurată de la cota finită a terenului la generatoarea superioară a conducte, montajul executându-se pe pat de nisip. Sudurile se vor executa prin sudarea cap la cap sau prin electrofuziune. Pe traseu conductei se va instala un fir trasor pentru identificarea ulterioară a traseelor exacte ale conductei. Pe traseele de distribuție din polietilena nu se montează rasflători.

Alegerea traseelor conductelor de distribuție s-a efectuat în conformitate cu NORME TEHNICE PENTRU PROIECTAREA, EXECUTAREA ȘI EXPLOATAREA SISTEMELOR DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE - 2018 și a specificațiilor din avizele detinatorilor de utilități subterane din zona.

Tevile utilizate vor fi conform SR -ISO 4437, tevi din polietilena PE 100 SDR 11, tehnologia de îmbinare, montaj, punere în funcțiune, întreținere și exploatare fiind conform NORME TEHNICE PENTRU PROIECTAREA, EXECUTAREA ȘI EXPLOATAREA SISTEMELOR DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE -2018.

#### **Bransamente gaze naturale:**

În dreptul fiecărei parcele, de la conducta strădală și până la limita de proprietate și prevăzute bransamente și anume:

- bransamente la rețeaua de gaze naturale, sunt prevăzute din conducte din polietilena cu Dn 32mm / Dn 63mm.

### 3.7. MĂSURI DE PROTECȚIE A 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. Epurarea și preepurarea apelor uzate.

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

#### 3.7.2. Depozitarea controlată a deșeurilor.

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale pe o platformă de deșeuri, urmând a fi evacuate periodic. Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform OMS 119/2014 actualizat 2023.

#### 3.7.3. Organizarea sistemelor de spații verzi.

În perimetrul spațiului verde amenajat, pe o suprafață de 1389 mp (5,34% din suprafața terenului) se va putea amenaja un loc de recreere sau loc de joacă pentru copii.

În afara de aceasta suprafață, 30% din suprafața fiecărei parcele dezmembrate se va amenaja ca spațiu verde privat.

#### 3.7.4. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de circulație și al rețelelor edilitare.

Pentru realizarea parcelelor pentru locuințe s-a creat o rețea de cai de circulații, astfel încât fiecare parcelă locuibilă să aibă acces la drum public. Prospectul căilor de circulații a fost preluat din studiile anterioare: 26m la sud (bul. Ion Creangă), 21m la est (bul. Liviu Rebreanu) și 12m celelalte drumuri (strada Frații Grimm și I. L. Caragiale) și 7m pentru strazile 1, 2 și 3.

Terenul aferent zonei reglementată pentru caile de circulații va fi trecut din domeniul privat al persoanelor juridice în domeniul public, după aprobarea documentației.

Rețelele de echipare edilitară se va realiza conform planului de acțiune asumat.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

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

#### 3.8.1. Obiective de utilitate publica

| OBIECTIV   | DIMENSIUNE | Categorie DE INTERES |
|--|------------|----------------------|
| Spatiu verde propus  | 1.389 mp   | local                |
| Cai de circulatii propuse                                  | 7.660 mp   | local                |
| Retea de alimentare cu apa propusa                         | 500 ml     | local                |
| Retea de canalizare propusa                                | 550 ml     | local                |
| Retea de alimentare cu energie electrica subterană propusă | 695 ml     | local                |
| Retea de iluminat public propusă                           | 695 ml     | local                |
| Retea de alimentare cu gaze naturale                       | 645 ml     | local                |

#### 3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Sunt identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

**Terenuri proprietate privată** a persoanelor fizice sau juridice;

**Terenuri proprietate publica:**

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

#### 3.8.3. Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori

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

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

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

| BILANT TERITORIAL   | Existent  |         | Propus    |          |
|---|-----------|---------|-----------|----------|
|   | Suprafata | Procent | Suprafata | Procent  |
| Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice | 26.025    | 100,00% | 16.975    | 65.23 %  |
| Terenuri ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public |           |         | 9.049     | 34.77 %  |
| <b>Total</b>  | 26.025    |         | 26.025    | 100,00 % |

## 4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

Intocmit,  
arh. Loredana Marilena PESCARU

Loredana-  
Marilena  
Pescaru

Semnat digital de  
Loredana-  
Marilena Pescaru  
Data: 2025.11.05  
14:56:58 +02'00'

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Anexa la

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

## LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRĂRII UTILIZAȚI IN FORMA ABREVIATĂ

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

# I. DISPOZITII GENERALE

## 1) ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

<sup>1</sup>. Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.

<sup>2</sup>. Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului studiat.

<sup>3</sup>. Orice prevedere a prezentului Regulamentului Local de Urbanism nu poate fi in contradictie cu prevederile Regulamentului General de Urbanism si nu poate deroga de la acesta. Dupa aprobarea prezentului PUZ, reglementarile se vor prelua in cadrul Planului Urbanistic General al localitatii si regulamentului de urbanism aferent.

## 2) BAZA LEGALA

<sup>1</sup>. La baza elaborarii prezentului Regulament local de urbanism stau :

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

- **Legea apelor nr. 107/1996**, republicata;
  - **Hotărârea C.J.Timiș nr. 87/14.12.2004** pentru aprobarea reglementărilor urbanistice și indicatorilor teritoriali obligatorii privind dezvoltările urbane din extravilanele orașelor și comunelor din județul Timiș,
  - **Hotărârea C.J.Timiș nr. 115/27.11.2008** privind aprobarea reglementărilor urbanistice și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș, ce are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- <sup>2</sup>. Conținutul documentației este conform cu “Ghid pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism”- indicativ GM-007-2000 aprobată cu ord. MLPAT nr. 21/N/10.04.2000
- <sup>3</sup>. În aplicarea prezentului Regulament Local de Urbanism este obligatorie coroborarea cu prevederile legilor, actelor normative și reglementărilor în domeniu considerate conexe acestuia.

### 3) DOMENIUL DE APLICARE

- <sup>1</sup>. PUZ și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor, pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat, parcelele **cad 411115, 411499**, Suprafața totală a zonei studiate ce face obiectul PUZ-ului este de **26025 mp**, identificate prin **CF nr. 411115, 411499 Dumbravita**.
- <sup>2</sup>. Prevederile PUZ și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

#### **4.1 Terenuri agricole din extravilan.**

<sup>1</sup> 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.

#### **4.2 Terenuri agricole din intravilan.**

<sup>1</sup> 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.

#### **4.3 Suprafețe împădurite.**

<sup>1</sup> Nu este cazul.

#### **4.4 Resursele subsolului.**

<sup>1</sup> În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z. modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

#### **4.5 Resursele de apă și platforme meteorologice.**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

#### **4.6 Zonele cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Consiliul Județean Timiș va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

## 4.7 Zonele construite protejate.

<sup>1</sup> Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu detine patrimoniu natural sau construit. Ca urmare a cercetării teoretice a documentației istorice, cartografice și bibliografice, precum și a investigației la fața locului, în perimetrul analizat nu au fost identificate situri arheologice. Investigația teoretică nu a localizat obiective istorice și arheologice.

<sup>2</sup> Exista obligativitatea ca in cazul descoperirii unor vestigii arheologice in timpul lucrarilor sa fie anuntate autoritatile locale si DJC Timis despre aceste descoperiri in cel mult 72 ore, conform OG nr. 43/2000, republicata.

## 5) REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

### 5.1. Expunerea la riscuri naturale

<sup>1</sup> Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

<sup>2</sup> În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

### 5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

<sup>1</sup> Autorizarea executării construcțiilor in zonele de servitute si de protectie/siguranta ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

### 5.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

### 5.4. Asigurarea echipării edilitare

<sup>1</sup> **Este interzisă** autorizarea construcțiilor și amenajărilor fără asigurarea echipării edilitare a acestora la nivelul de exigență necesar asigurării protecției factorilor de mediu și a vecinătăților amplasamentului.

<sup>2</sup> Echiparea edilitară a construcțiilor și amenajărilor se va face prin racordarea la rețelele publice existente în zonă.

### 5.5. Asigurarea compatibilității funcțiilor

<sup>1</sup> Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea autorizată și funcțiunea dominantă a zonei, cu funcțiunile învecinate amplasamentului, respectiv cu funcțiunile de bază proiectate.

<sup>2</sup> Prin PUZ sunt stabilite zonele funcționale cu mențiunea că acestea cuprind pe lângă funcțiunile dominante de bază și funcțiuni compementare compatibile sau colaterale, care

servesc funcțiunile dominante.

<sup>3</sup> La amplasarea funcțiilor complementare sau colaterale în interiorul unor zone funcționale se vor avea în vedere normele generale și cele speciale privind distanțele de protecție pentru eliminarea factorilor de risc tehnologic și de poluare, protecție la zgomot, la mirosuri, etc. (vezi Ord. Min. Sănătății nr. 119/2014).

## **5.6. Procentul de ocupare a terenului**

<sup>1</sup> Procentul maxim de ocupare a terenului se calculează la limita parcelei propuse pentru realizarea construcției, ținând seama de amplasamentul acesteia în cadrul zonei cu o funcțiune dominantă.

<sup>2</sup> Procentul de ocupare a terenului (POT) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT), cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

## **5.7. Lucrări de utilitate publică**

<sup>1</sup> Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezenta documentație pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

<sup>2</sup> Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de construcție aprobate conform legii.

# **6) REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII**

## **6.1. Orientarea față de punctele cardinale**

<sup>1</sup> Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural.

<sup>2</sup> Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 1257/2023.

## **6.2. Amplasarea față de drumurile publice**

<sup>1</sup> 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;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații ori alte instalații ori construcții de acest gen.

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

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

<sup>1</sup> Nu este cazul.

## **6.4. Amplasarea față de căi ferate**

<sup>1</sup> Nu este cazul.

## 6.5. Amplasarea față de aeroporturi

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

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

1. Nu este cazul.

## 6.7. Amplasarea față de aliniament

1. Clădirile vor fi retrase de la limita aliniament respectând coerența și caracterul fronturilor stradale.
2. Retragera celui mai apropiat corp de clădire este de 6.00m de la aliniament, toate parcelele, mai puțin parcelele 03, 05, și 07 care vor fi conform planșei de Reglementari Urbanistice U37.03.
3. Pentru parcelele de colț retragera la frontul secundar este de 3.00m de la aliniament.
4. În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

## 6.8. Amplasarea în interiorul parcelei

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

aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00m.

<sup>8</sup>. Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2m între fondul (îngrădit sau neîngrădit) aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere/limină/aerisire, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

<sup>9</sup>. Fereastra pentru vedere, balcon ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

## **7) REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **7.1. Accese carosabile**

<sup>1</sup>. 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.

<sup>2</sup>. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire eliberate de administratorul acestora.

<sup>3</sup>. Accesul carosabil este de minim 3.5m , maxim 6,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

<sup>4</sup>. In incintă se vor prevedea circulații auto, pietonale și parcaje. Organizarea circulațiilor interioare se va face în funcție de configurarea și poziționarea finală a construcțiilor propuse în fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

### **7.2. Accese pietonale**

<sup>1</sup>. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

<sup>2</sup>. In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitute de trecere publică, potrivit legii.

<sup>3</sup>. Se acceptă un singur acces pietonal, iar în cazul parcelelor mai mari de 1200 mp se admit maximum 2 accesuri.

<sup>4</sup>. Accesul pietonal va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **8) REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

### **8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

<sup>1</sup>. Toate clădirile cor fi racordate la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

<sup>2</sup>. Fiecare gospodărie trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere. Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în pubele, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere.

<sup>3</sup>. Se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor.

## 8.2. Relizarea de rețele edilitare

1. Extinderile de rețele tehnico-edilitare sau măririle de capacitate se realizează de către investitor sau dezvoltator parțial sau în întregime, conform planului de acțiune.
2. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietarul parcelei destinată locuinței sau serviciilor.
3. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe parcelele cu destinație publică, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură.
4. Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3) se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
5. Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
6. Apele pluviale se vor scurge pe panta terenului în rigole / canalizare stradala, vor fi trecute printr-un decantor-separator de produse petroliere și colectate într-un bazin de compensare ce va fi amplasat pe parcela destinată spațiilor verzi. Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi transportată prin pompă, până la canalul de desecare aflat la sud de zona studiată - Hcn 91, în care se va descarca controlat printr-o gură de descarcare, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată.

## 8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

## 9.1. Parcelarea

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

precizarilor din plansa "Circulația terenurilor").

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

## 9.2. Înălțimea construcțiilor

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

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

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

## 9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

1. 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;

- fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;

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

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

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

## 10.1. Parcaje, garaje

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

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

➤ pentru funcțiunea de locuire se va prevedea minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă,

➤ pentru funcțiunile complementare admise, conform ANEXA 5 din RLU aferent PUG Dumbrăvița.

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

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

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

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

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

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

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

## 10.2. Spații verzi și plantate

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

## 10.3. Imprejmuiri

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

# 11) DISPOZIȚII FINALE

## 11.1. Autorizarea construcțiilor

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

## 11.2. Litigii

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

### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

#### 12. Unități și subunități funcționale

1. Terenul studiat face parte din Celula Urbana **LFC 4B\_4 Lehart**
2. In zona studiata sunt propuse urmatoarele unități funcționale:

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

#### 13. Bilanț teritorial

| SIMBOL | ZONA FUNCTIONALA   | EXISTENT       |         | PROPUS         |        |
|--------|--|----------------|---------|----------------|--------|
|        |  | suprafata (mp) | %       | suprafata (mp) | %      |
|        |  |                |         |                |        |
|        | CF NR. 411115  | 20000          |         |                |        |
|        | CF NR. 411499  | 6025           |         |                |        |
|        | <b>Total suprafata teren PUZ</b>                                       | 26025          | 100.00% |                |        |
| Lu     | <b>Zona de locuinte cu maxim 2 U.L. / parcela</b>                      |                |         | 14515          | 55.77% |
| Lc     | <b>Funcțiuni complementare la parter și locuinte colective la etaj</b> |                |         | 2460           | 9.45%  |
| V      | <b>Zona verde</b>  |                |         | 1389           | 5.34%  |
| ZCR    | <b>Circulații și zone verzi de aliniament</b>                          |                |         | 7660           | 29.44% |

# IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATIILOR SI SUBUNITATIILOR FUNCTIONALE

## LU – ZONA REZIDENTIALA

### 1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

#### Art.1. Tipuri de subzone funcționale

Zona de locuire individuala cu maxim 2 U.L./parcela.

Tipologia de locuire: izolat

Se compune din parcelele: 3÷19;

#### Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei

Rezidențială

#### Art.3. Funcțiuni complementare admise zonei

Circulații

Echipare edilitară

Zone verzi

Lucrări de sistematizare a terenului

### 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Art.4. Utilizări permise

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

#### Art.5. Utilizări permise cu condiții

Servicii cu acces public (de proximitate) cu indeplinirea urmatoarelor conditii:

- sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei,
- activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii,

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

Servicii profesionale sau manufacturiere cu urmatoarele conditii:

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

#### **Art.6. Utilizări interzise**

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

#### **Art.7. Interdicții temporare de construire**

Nu este cazul

#### **Art.8. Interdicții definitive de construire**

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

### **3. CONDIȚII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **Art.9. Parcelarea**

<sup>5</sup>. Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- Front la stradă de minim 12 m pentru clădiri înșiruite/cuplate și respectiv de minim 16 m pentru clădiri izolate;
- Suprafața minimă a parcelei este de 300 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite sau cuplate, respectiv de minim 600 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat.

<sup>6</sup>. O parcelă poate fi subdivizată în două sau mai multe parcele doar dacă parcelele nou

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

#### **Art.10. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

1. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul strazilor (limita dintre domeniul privat și domeniul public) este de 6.00m pentru parcelele 4,6,8÷19 și 1,50m pentru parcelele 3, 5, 7- conform planșa Reglementari urbanistice
2. Se pot amplasa zone de parcare acoperite (tip carport) mai aproape de limita de constructibilitate impusă, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișa.
3. Amplasarea garajelor la aliniamentul stradal este permisă, dar fără să modifice cota trotuarului exterior.

#### **Art.11. Amplasarea în interiorul parcelei**

##### **a) Față de limitele laterale**

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

##### **b) Față de limita posterioară**

1. Retragere de min 10.00m față de spatele parcelelor .

##### **c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

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

#### **Art.12. Accesul carosabil**

1. Parcelele vor avea un singur **acces auto**, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, (minim 3,5m maxim 6,0m), iar în cazul parcelelor mai mari de 1200 mp se admit maximum 2 accese auto.
2. Pentru deservirea rutieră a viitoarelor dezvoltări rezidențiale vor fi prevăzute:
  - modernizarea și lărgirea DE 83 (bul. Ion Creangă) la un profil de 26 m ;
  - rezervare teren pentru continuarea bulevardului Liviu Rebreanu cu profil de 21m;
  - rezervare teren pentru continuarea strazilor: Frații Grimm, I. L. Caragiale cu profil de 12m;
  - Rezervare teren pentru realizarea străzilor 1, 2 și 3 cu profil de 7m.
3. În incintă se vor prevedea circulații auto, pietonale și parcaje. Organizarea circulațiilor interioare se va face în funcție de configurarea și poziționarea finală a construcțiilor propuse în fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

#### **Art.13. Accesul pietonal**

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

maximum 2 accesuri pietonale.

<sup>3</sup>. Accesul pietonal va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### **Art.14. Staționarea autovehiculelor**

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

Numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției astfel: pentru funcțiunea de locuire se va prevedea minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa.

Pentru funcțiunile complementare admise, conform ANEXA 5 din RLU aferent PUG Dumbrăvița.

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

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

#### **Art.15. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare**

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

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

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

#### **Art.16. Înălțimea maximă a construcțiilor**

Regimul de înălțime maxim admis este P+1E+M/Er;

- înălțimea maximă la cornișă / atic etaj retras de 7,50m;

- înălțime maximă la coamă de 10,00m.

#### **Art.17. Aspectul exterior al construcțiilor**

1. 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;

- fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;

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

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

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

#### **Art.18. Spații libere și spații plantate**

1. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

2. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate.

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

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

### **Art.19. Imprejmuiri**

<sup>1</sup>. Se va realiza conform art. 36, alin. 36.6 și alin. 36.7 din RLU aferent PUG.

## **4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **Art.20. Indici urbanistici**

- a) Procent maxim de ocupare al terenului (POT)  
POT maxim = 35%
  
- b) Coeficient maxim de utilizare al terenului (CUT)  
CUT maxim = 1.05

# LC– FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER CU LOCUIRE COLECTIVA LA ETAJ

## 1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

### Art.1. Tipuri de subzone funcționale

Zona de dotari si servicii publice la parter (compatibile cu locuirea), locuințe cu maxim trei unități locative /parcela la etaj

Tipologia de construire: izolat sau cuplat pe o latura.

Parcela cu nr. 1, 2

### Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei

Rezidențială

Servicii

### Art.3. Funcțiuni complementare admise zonei

Circulații

Echipare edilitară

Zone verzi

Lucrări de sistematizare a terenului

## 2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

### Art.4. Utilizări permise

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

#### **Art.5. Utilizări permise cu condiții**

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

#### **Art.6. Utilizări interzise**

- locuire individuala;
- activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, producerea de zgomot, vibrații, miros, praf, fum, gaze toxice sau iritante;
- depozite en gros, comerț en gros, antreprize;
- spații de întreținere auto;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- stații de betoane;
- depozitare de materiale refolosibile / deseuri;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- creșterea animalelor și păsărilor domestice (altele decât cele de companie);
- depozite de deșuri.

#### **Art.7. Interdicții temporare de construire**

Nu este cazul

#### **Art.8. Interdicții definitive de construire**

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

### **3. CONDIȚII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **Art.9. Parcelarea**

Nu se pot realiza operațiuni cadastrale ulterior aprobării PUZ.

#### **Art.10. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

1. În prezentul regulament prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
2. Retragera celui mai apropiat corp de clădire de la aliniamentul frontului principal este de 6,00m.
3. Pentru frontul stradal secundar de la parcela de colț retragera celui mai apropiat corp de clădire este de 3,00m.

## **Art.11. Amplasarea în interiorul parcelei**

Construcțiile se vor amplasa izolat sau cuplat.

### **a) Față de limitele laterale**

1. Construcțiile retrase în raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor retrage cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3m.
2. Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate la 60cm fata de vecin, în condițiile respectării prevederilor codului civil, sau pe limita cu acordul notarial al vecinilor.
3. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

### **b) Față de limita posterioară**

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

### **c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

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

## **Art.12. Accesul carosabil**

1. Parcelele vor avea un singur **acces auto**, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, (minim 3,5m maxim 6,0m), iar în cazul parcelelor mai mari de 1200 mp se admit maximum 2 accese auto;
2. Pentru deservirea rutieră a viitoarelor dezvoltări rezidențiale vor fi prevăzute:
  - modernizarea și lărgirea DE 83 (bul. Ion Creangă) la un profil de 26 m.
3. În incintă se vor prevedea circulații auto, pietonale și parcaje. Organizarea circulațiilor interioare se va face în funcție de configurarea și poziționarea finală a construcțiilor propuse în fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

## **Art.13. Accesul pietonal**

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

## **Art.14. Staționarea autovehiculelor**

1. Autorizarea executării construcțiilor care necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
2. Numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției:
  - pentru funcțiunea de locuire se va prevedea minim 2 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă,
  - pentru funcțiunile complementare conform ANEXA 5 din RLU aferent PUG Dumbrăvița.
3. Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și

să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

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

#### **Art.15. Racordarea la rețelele de tehnico-edilitare**

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

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

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

#### **Art.16. Înălțimea maximă a construcțiilor**

Regimul de înălțime maxim admis este P+2E:

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

- înălțimea maximă la coama de 14.00m.

#### **Art.17. Aspectul exterior al construcțiilor**

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

2. Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

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

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

#### **Art.18. Spații libere și spații plantate**

1. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fatadă.

2. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate.

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

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

#### **Art.19. Împrejmuiri**

Nu se vor realiza împrejmuiri.

## **4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Art.20. Indici urbanistici**

##### **a) Procentul MAXIM de ocupare al terenului (POT)**

POT maxim = 40%

##### **b) Coeficientul MAXIM de utilizare al terenului (CUT)**

CUT maxim = 1.2

## V – ZONA VERDE

### 1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

#### Art.1. Tipuri de subzone funcționale

Zona de spatii verzi propuse .  
Se refera la parcela nr. 20.

#### Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei

Zona verde.

#### Art.3. Funcțiuni complementare admise zonei

Echipare edilitară

### 2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

#### Art.4. Utilizări permise

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

#### Art.5. Utilizări permise cu condiții

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

#### Art.6. Utilizări interzise

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

#### Art.7. Interdicții temporare de construire

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

#### Art.8. Interdicții definitive de construire

Orice altă utilizare decât cele menționate mai sus.

Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Imprejmuire.

Conform Legii nr. 24/2007 este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite prin documentația prezenta, excepție facând lucrările de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism.

### **3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **Art.9. Parcelarea**

Nu se pot realiza operațiuni cadastrale ulterior aprobării PUZ.

#### **Art.10. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

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

#### **Art.11. Amplasarea în interiorul parcelei**

Nu este cazul.

#### **Art.12. Accesul carosabil**

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

#### **Art.13. Accesul pietonal**

Se face liber pe toată lățimea frontului.

#### **Art.14. Staționarea autovehiculelor**

Nu este cazul.

#### **Art.15. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare**

Nu este cazul.

#### **Art.16. Înălțimea maximă a construcțiilor**

1. Regimul de înălțime maxim admis este P;
  - înălțimea maximă la cornișă de 3,50m;
  - înălțime maximă la coama de 5.50m.

#### **Art.17. Aspectul exterior al construcțiilor**

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

#### **Art.18. Spații libere și spații plantate**

1. Se vor utiliza specii de plante autohtone sau adaptate climatic, care necesită întreținere redusă.
2. Se va asigura biodiversitatea printr-o varietate de specii de arbori, arbuști și flori.
3. Se vor evita folosirea plantelor invazive.
4. Se va realiza monitorizarea sănătății plantelor și tratarea acestora împotriva bolilor și dăunătorilor.

#### **Art.19. Imprejmuiri**

Nu se vor realiza imprejmuiri.

### **4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Art.20. Indici urbanistici**

##### **c) Procentul MAXIM de ocupare al terenului (POT)**

POT maxim = 10%

##### **d) Coeficientul MAXIM de utilizare al terenului (CUT)**

CUT maxim =0.05

# ZCR – CĂI DE COMUNICAȚIE

## 1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

### Art.1. Tipuri de subzone funcționale

Zona de căi de comunicație rutiere propuse cu prospect de:

- 26m pentru bul. Ion Creanga
- 21m pentru bul. Liviu Rebreanu,
- 12m pentru strada Fratii Grimm si I.L. Caragiale
- 7m pentru străzile 1, 2 și 3.

### Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei

Construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră.

### Art.3. Funcțiuni complementare admise zonei

Mobilier urban aferent arterelor de circulație

Echipare edilitară

Zone verzi

## 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### Art.4. Utilizări permise

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

### Art.5. Utilizări permise cu condiții

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

### Art.6. Utilizări interzise

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

- obturarea cu mobilier urban a acceselor și pasajelor carosabile.

#### **Art.7. Interdicții temporare**

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

#### **Art.8. Interdicții permanente**

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

### **3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **Art.9. Parcelarea**

Conform PUZ.

#### **Art.10. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Nu este cazul.

#### **Art.11. Amplasarea în interiorul parcelei**

Nu este cazul.

#### **Art.12. Accesul carosabil**

Accesurile la parcele se vor realiza din drumurile publice propuse.

#### **Art.13. Accesul pietonal**

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

#### **Art.14. Staționarea autovehiculelor**

Este interzisă parcară / staționarea oricărui tip de autovehicul pe drumurile publice, decât în locuri special amenajate.

#### **Art.15. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare**

Conform prevederilor de la articolele similare de la zona Lu .

#### **Art.16. Înălțimea maximă a construcțiilor**

Nu este cazul.

#### **Art.17. Aspectul exterior al construcțiilor**

Nu este cazul.

#### **Art.18. Spații libere și spații plantate**

<sup>1</sup>. Aliniamentele de spații verzi au o lățime de:

- 2,35m la strada Ion Creangă,
- 3,35m la bul. Liviu Rebreanu,

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

<sup>2</sup>. Se va planta minim 1 arbore la 5 ml.

#### **Art.19. Imprejmuiri**

Nu este cazul.

#### **Art.20. Indici urbanistici**

Nu este cazul.

### **V. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE**

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

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

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

Intocmit,  
arh. Loredana Marilena PESCARU

Loredana-  
Marilena  
Pescaru

Semnat digital  
de Loredana-  
Marilena Pescaru  
Data: 2025.11.05  
14:57:46 +02'00'

## PLAN DE ACȚIUNE

Pentru implementarea investițiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) – „Dezvoltare zonă de locuințe și funcțiuni complementare” (cu preluarea avizelor din C.U. nr. 651/02.06.2020 și C.U. nr. 403/20.05.2022);

Amplasament: intravilanul comunei Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. 411115, 411499 , S teren= 26025 mp

**Dezvoltatori:** Roșu Carolina, Drapoș Elisabeta  
conform Avizului de Oportunitate nr. 13 din data de: 18.11.2024

| Nr. crt. | OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE   |                                  | IMPLEMENTARE INVESTIȚII PUBLICE, EFECTUARE OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE |   |
|----------|--|----------------------------------|---|---|
|          | Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale și a investițiilor propuse                                 | Evaluare estimativă a costurilor | Responsabil finanțare *)  | Etape de realizare a investițiilor și operațiunilor cadastrale / notariale (perioadă preconizată) |
| 1.       | Parcelare și intabulare parcele conform PUZ aprobat (documentație cadastrală și notarială)   | 2.500 lei                        | Dezvoltator   | 150 zile de la aprobare PUZ   |
| 2        | Extinderea rețelelor edilitare energie electrică   | 91.280 lei                       | Dezvoltator   | 36 luni de la intabulare parcele  |
| 3        | Extinderea rețelelor edilitare apă-canal   | 408.800 lei                      | Dezvoltator   | 36 luni de la intabulare parcele  |
| 4        | Extinderea rețelelor edilitare de gaze naturale  | 97.800 lei                       | Dezvoltator   | 36 luni de la intabulare parcele  |
| 5        | Extinderea sistemului centralizat de evacuare ape pluviale   | 25.850 lei                       | Dezvoltator   | 36 luni de la intabulare parcele  |
| 6        | Extinderea sistemului centralizat de iluminat stradal  | 19.600 lei                       | Dezvoltator   | 36 luni de la intabulare parcele  |
| 7        | Realizarea bazinului/bazinelor de retenție ape pluviale V= 40 mc, separatorului de hidrocarburi și sistemului de descărcare a preaplinului | 88.215 lei                       | Dezvoltator   | 36 luni de la intabulare parcele  |
| 8        | Echiparea parcelelor cu bazine de retenție individuale   | 36.000 lei                       | Dezvoltator   | 36 luni de la intabulare parcele  |
| 9        | Realizarea căilor de circulație carosabile, velo, pietonale și accesurile la loturi la nivel de asfalt                                     | 625.000 lei                      | Dezvoltator   | 36 luni de la intabulare parcele  |

|    |  |           |             |   |
|----|--|-----------|-------------|---|
| 10 | Amenajarea spațiului verde înainte trecerii în domeniul public a parcelei/parcelor cu destinația spațiu verde        | 3.900 lei | Dezvoltator | 36 luni de la intabulare parcele              |
| 11 | Trecerea în domeniu public a parcelei propuse pentru drum (la nivel de asfalt )și parcela cu destinația spațiu verde | 5.000 lei | Dezvoltator | 150 zile dupa realizarea căilor de circulație |

PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRAVITA  
Primar, BUGARIN HORIA GRIGORE



DEZVOLTATORI,  
Roșu Carolina  
Drașoș Elisabeta

*CR*  
*DR*

Întocmit,  
arh. Loredana PESCARU



**Notă:** se vor menționa: efectuarea operațiunilor cadastrale și notariale după aprobarea PUZ (dezlipire parcele, intabulare, trecerea în domeniul public a terenurilor prevăzute prin PUZ), în corelare cu etapele de proiectare, obținere A.C. și execuție a lucrărilor de investiții publice propuse în PUZ și cu stabilirea responsabilității pentru fiecare acțiune.

**\*)** implementarea investițiilor propuse prin planul de acțiune este responsabilitatea dezvoltatorului PUZ-ului, fără posibilitatea de a transmite aceste obligații mai departe către beneficiarii (finali) ai parcelelor construibile (de exemplu odată cu operațiuni de vânzare/cumpărare), cu obligația de a le face publice la terminarea lucrărilor conform legislației in vigoare.



*arh. Loredana Pescaru*