

Elaborare P.U.Z. – Dezvoltare zonă pentru producție nepoluantă, logistică, comerț și servicii în baza avizului de oportunitate nr. 01/14.02.2024

ADRESA: COMUNA DUMBRĂVIȚA, JUD. TIMIȘ, CF 412793, CF
412797, CF 412802, CF 412800, CF 412799, CF 412792

Sc MINOA DESIGN srl

Strada Freziei, Nr. 7,
com. Dumbrăvița,
Jud. Timiș
tel. : 0752 291918

Certificat de Urbanism: Nr. 248/ 20.03.2024

Aviz de Oportunitate Favorabil: Nr. 01/ 14.02.2024

2025
REV. 03



Elaborare P.U.Z. – Dezvoltare zonă pentru producție nepoluantă, logistică, comerț și servicii în baza avizului de oportunitate nr. 01/14.02.2024

Adresă: Comuna Dumbrăvița, jud. Timiș, CF 412793, CF 412797, CF 412802, CF 412800, CF 412799, CF 412792

FOAIE DE GARDĂ

Proiectant general

sc MINOA DESIGN srl
Jud. Timiș, com. Dumbrăvița
str. Freziei nr. 7
tel. : 0752 291918
Arh. Oana IORDACHE-MĂNESCU

Arh. Olimpia ONCI-ISOPESCU

Specialist de urbanism: Arh. Urb. Alexandru NAGY-VIZITIU

Sc MINOA DESIGN srl

Strada Freziei, Nr. 7,
com. Dumbrăvița, Jud. Timiș
tel. : 0752 291918

Certificat de Urbanism: Nr. 248/ 20.03.2024

Aviz de Oportunitate Favorabil: Nr. 01/
14.02.2024

2025
REV. 03

I. Volumul 1-Memoriu general

1. Introducere

1.01 Date de recunoaștere a investiției

Denumire proiect: Elaborare P.U.Z. – Dezvoltare zonă pentru producție nepoluantă, logistică, comerț și servicii în baza avizului de oportunitate nr. 01/14.02.2024

Beneficiar: SC ADKOS VEST SRL
SC PETROIZATRANS SRL, (Proprietar anterior SC AYN BROTHERS TRANS SRL)
DOBRITOIU DOINA ȘI DOBRITOIU CONSTANTIN
URSU ANCA ȘI URSU CORNEL

Amplasament: com. Dumbrăvița, jud. Timiș, CF 412793, CF 412797, CF 412802, CF 412800, CF 412799, CF 412792

Proiectant: s.c. MINOA DESIGN s.r.l.
Jud. Timiș, com. Dumbrăvița, str. Freziei, nr. 7

Nr. proiect: 08-P / 2023

Data: IULIE 2025

Faza: P.U.Z.

1.02 Obiectul P.U.Z.

(a) SOLICITĂRI ALE TEMEI-PROGRAM:

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarilor SC ADKOS VEST SRL, SC PETROIZATRANS SRL, (Proprietar anterior SC AYN BROTHERS TRANS SRL, CIF:40428333), DOBRITOIU DOINA ȘI DOBRITOIU CONSTANTIN, URSU ANCA ȘI URSU CORNEL, în vederea reglementării parcelelor identificate prin CF 412793, CF 412797, CF 412802, CF 412800, CF 412799, CF 412792, Comuna Dumbrăvița, jud. Timiș având ca scop dezvoltarea unei zone pentru producție nepoluantă, logistică/depozitare, comerț și servicii.

(i) Regimul Juridic :

Terenurile se află în com. Dumbrăvița, Jud. Timiș.

Extras Carte funciară	Suprafață	Proprietar (drept real)
CF 412793	20 000 mp	SC ADKOS VEST SRL, CIF:30429170;

CF 412797	12 500 mp	SC PETROIZATRANS SRL, (Proprietar anterior SC AYN BROTHERS TRANS SRL, CIF:40428333, Sarcini: drept de ipotecă legală în favoarea SC GENERAL BETON ROMÂNIA SRL)
CF 412802	5000 mp	Dobrițoiu Doina și Dobrițoiu Constantin
CF 412800	5000 mp	Dobrițoiu Doina și Dobrițoiu Constantin
CF 412799	5000 mp	Ursu Anca și Ursu Cornel
CF 412792	5000 mp	Ursu Anca și Ursu Cornel

(ii) **Regimul Economic**

- Terenuri arabile.
- Conform PUG Com. Dumbrăvița, aprobat prin HCL Nr. 140/25.10.2023– ID: ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE cu interdicție de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism.

(iii) **Delimitarea zonei studiate - Conform Certificat de Urbanism nr. 457/15.06.2022 (prelungit) :**

- NORD: parcela identificată prin CF 412788 - pe limita de proprietate : 0,00 m;
- SUD: Centura de Nord a Timișoarei inelul V – la o distanță de min. 57,90 m;
- VEST: Calea Sănandrei (DC257) – pe limita de proprietate : 0,00 m;
- EST: Hcn 11-pe limita de proprietate;

(b) **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată:**

Categoria funcțională a terenurilor conform Planului Urbanistic General: Zona de unități industriale și depozitare (IS 8D_1 Industrie 4).

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor în raport cu vecinătatea și cu legislația în vigoare;
- Modul de ocupare al terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere pentru asigurarea acceselor în vederea dezvoltării zonei pentru producție nepoluantă, logistică/depozitare, comerț și servicii.;
- Realizarea infrastructurii tehnico-edilitare în vederea dezvoltării zonei pentru producție nepoluantă, logistică/depozitare, comerț și servicii.;
- Reglementări juridice și cadastrale;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Prezenta documentație PUZ își propune să instituie suportul juridic și tehnic pentru realizarea unei zone pentru producție nepoluantă, logistică/depozitare, comerț și servicii, pe amplasamentul situat în com. Dumbrăvița, extravilan.

- Terenurile sunt identificate prin CF 412793, CF 412797, CF 412802, CF 412800, CF 412799, CF 412792.

Obiectul prezentei documentații este reglementarea terenurilor în vederea dezvoltării unei zone pentru producție nepoluantă, logistică/depozitare, comerț și servicii ținându-se cont de strategia de dezvoltare a localității.

Reglementările sunt realizate în baza analizei contextului : social, cultural, urbanistic și arhitectural.

1.03 Surse documentare

(a) Studii și proiecte elaborate anterior studiului

Pentru elaborarea prezentului studiu au fost consultate următoarele surse documentare:

- 2007, Planul de Amenajare a Teritoriului Zonal Timiș (PATZ) pune problema diversificării ariei ocupaționale în unitățile economice, Peciu Nou fiind într-o zonă cu potențial de creștere economică;
- Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL Nr. 140/25.10.2023.
- Documentațiile de urbanism întocmite anterior prezentei documentații, pentru terenurile din vecinătate;
- Planul Urbanistic Zonal- Producție și depozitare cu caracter nepoluant, producție prefabricate din beton și stație de betoane ecologică, showroom auto-moto, activități economice, parcelele A 12/1/1, A 12/1/2, extravilan Dumbrăvița, jud. Timiș;
- PUZ AFLAT ÎN LUCRU : P.U.Z. Societatea Analog S.R.L. – Mica Industrie Nepoluantă, Depozitare, Activități Economice C.F. 413486, 412859, 412854, 412839, 412838 – Etapa 1
- PUZ AFLAT ÎN LUCRU : P.U.Z. Societatea Analog S.R.L. – mică industrie nepoluantă, depozitare, activități economice C.F. 413480 – Etapa 1
- Certificatul de Urbanism nr. 248/ 20.03.2024 emis de Primăria com. Dumbrăvița;
- Avizul de Oportunitate Nr. 01/14.02.2024
- Întreaga legislație aflată în prezent în vigoare;

(b) Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiu geotehnic, studiu topografic;
- Set de analize urbanistice elaborate de sc Minoia Design srl.

(c) Date statistice

Nu e cazul.

(d) **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.01 Evoluția zonei

(a) **Date privind evoluția zonei**

Evoluția zonei și investițiile din ultimii ani au impus studierea posibilităților de extindere a zonelor destinate industriei nepoluante și serviciilor în vecinătatea localităților.

(b) **Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității**

În prezent, există documentații de urbanism aprobate în vederea dezvoltării de zone industriale nepoluante, depozitare, comerț și servicii în imediata apropiere a terenurilor ce fac obiectul prezentului demers.

Astfel, ținând cont de strategia de dezvoltare, prin prezenta documentație este propusă introducerea terenurilor în intravilan și continuarea dezvoltării zonei destinate industriei nepoluante, comerțului și serviciilor.

(c) **Potențial de dezvoltare**

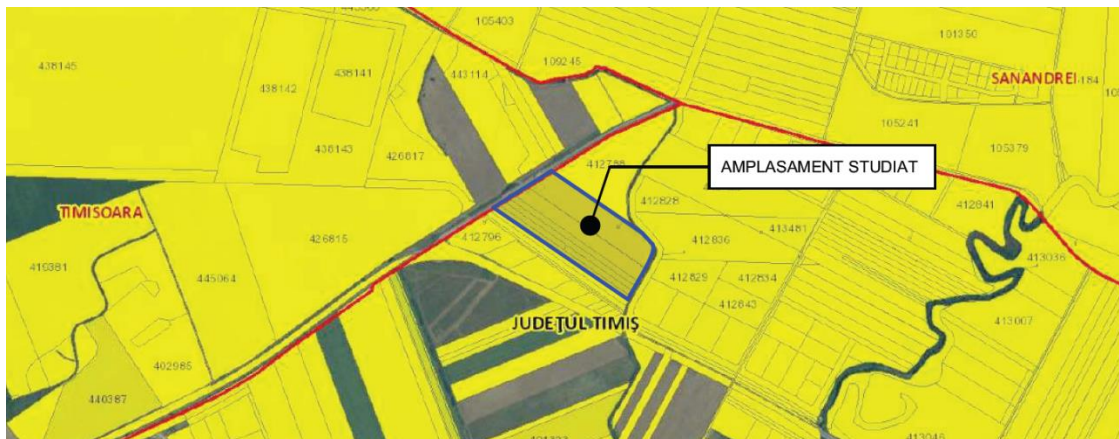
Potențialul de dezvoltare al zonei este sporit, ținând cont de proximitatea cu alte documentații similare aprobate sau în curs de aprobare, contextul urbanistic al zonei și accesul facil spre autostrada și centura Timișoarei.

2.02 Încadrarea în localitate

(a) **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Amplasamentul studiat se afla în com. Dumbrăvița, în zona de Nord-Vest.

Față de Municipiul Timișoara, terenurile studiate se află în partea de Nord a municipiului.



Figură 1. Încadrare - Extras ANCP

Amplasamentul studiat este compus din 5 parcele:

- CF 412793, cu o suprafață de 20.000 mp;
- CF 412797, cu o suprafață de 12.500 mp;
- CF 412802, cu o suprafață de 5.000 mp;
- CF 412800, cu o suprafață de 5.000 mp;
- CF 412799, cu o suprafață de 5.000 mp;
- CF 412792, cu o suprafață de 5.000 mp;

(b) Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.;

Parcelele care au generat prezentul PUZ au suprafața totală de 52.500 mp.

Zona de influență studiată în care se face recomandări pentru documentații viitoare este de 203 000 mp.

În prezent, accesul la amplasament se poate asigura din drumul comunal DC 257(58).

Legătura zonei studiate cu intravilanul com. Dumbrăvița se realizează prin intermediul drumului DC 257(58) și Centura Municipiului Timișoara.

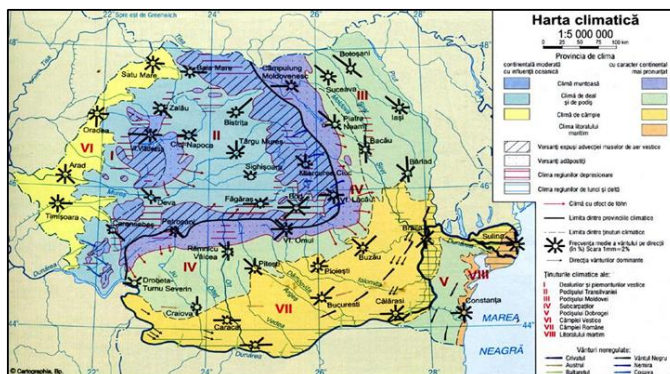
2.03 Elemente ale cadrului natural

(a) Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

(i) Relieful

Din punct de vedere geomorfologic, localitatea Dumbrăvița este așezată în Câmpia Timișului, în zona de divagare a râurilor Timiș și Bega, într-unul din puținele locuri pe unde

(ii) Clima:

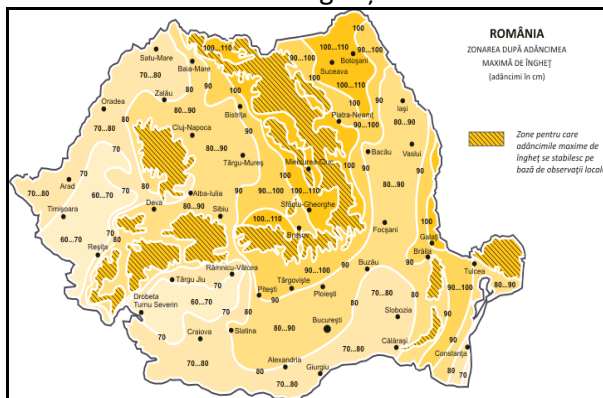


Dumbrăvița se încadrează în climatul temperat continental moderat, caracteristic părții de sud-est a Depresiunii Panonice, cu unele influențe submediteraneene și oceanice. Condițiile climatice din zonă se caracterizează prin următorii parametri:

- Media lunară minimă: -1°C – Ianuarie;
- Media lunară maximă: $+21,1^{\circ}\text{C}$ – Iulie-August;
- Temperatura minimă absolută: $-35,3^{\circ}\text{C}$ la data de 24.01.1963;
- Temperatura maximă absolută: $+40,0^{\circ}\text{C}$ la data de 16.08.1952;
- Temperatura medie anuală: $+10,6^{\circ}\text{C}$;
- Aflându-se predominant sub influența maselor de aer maritim dinspre nord-vest, Dumbrăvița primește o cantitate de precipitații mai mare decât orașele din Câmpia Română. Media anuală a precipitațiilor, de 592 mm, apropiată de media țării, este realizată îndeosebi ca urmare a precipitațiilor bogate din lunile mai, iunie, iulie (34,4% din totalul anual) și a celor din lunile noiembrie și decembrie, când se înregistrează un maxim secundar, reflex al influențelor climatice submediteraneene.
- Regimul precipitațiilor are însă un caracter neregulat, cu ani mult mai umezi decât media și ani cu precipitații foarte puține.
- Din punctul de vedere al căilor de comunicație din zonă, STAS 1709/1 – 90 (Fig. 2) situează amplasamentul în zona de tip climateric I, cu valoarea indicelui de umiditate $\text{Im} = -20 \dots 0$.

(iii) Adâncimea de îngheț

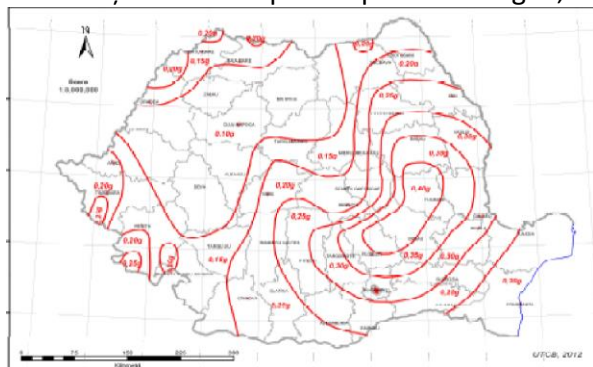
Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de $(0,60 \div 0,70)m$.



Figură 3. Zonarea Hi pe teritoriu României

(iv) Seismic

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



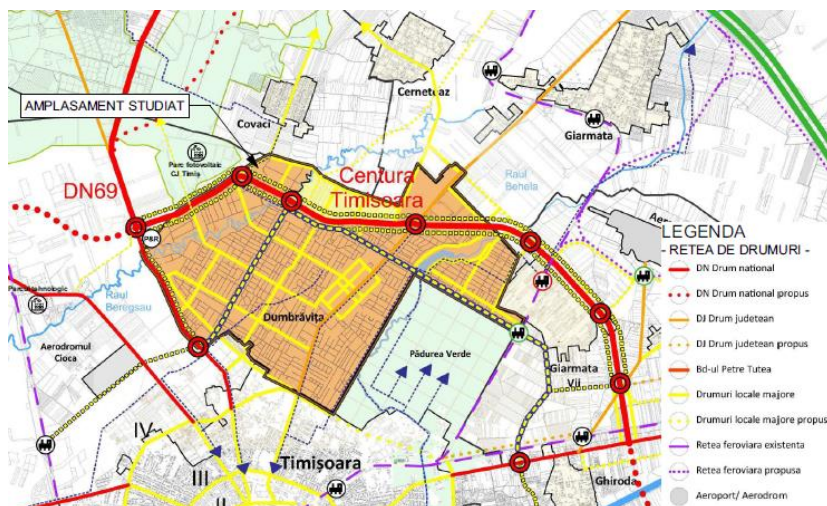
Figură 4. Romania - Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu $IMR = 225$ ani și 20% probabilitate de depășiri în 50 ani (P100-1, 2013)

2.04 Circulația

- (a) **Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, intersecții cu probleme, priorități**

În prezent, accesul la amplasament se poate asigura din drumul comunal DC 257(58) Timișoara – Covaci. Legătura zonei studiate cu intravilanul com. Dumbrăvița se realizează prin intermediul drumului DC 257(58) și Centura Mun. Timișoara. Transportul în comun există în zonă pe DC 257(58) Timișoara - Covaci.

Nu există circulații amenajate pentru cicliști sau pietoni.



Figură 5. Încadrare în teritoriu-Rețea rutieră

- (b) **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene - după caz.**
- Nu este cazul.
- (c) **Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație 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 (disfuncționalități).**

Nu este cazul.

2.05 Ocuparea terenului

(a) Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren arabil în extravilan.

Parcele sunt identificate astfel:

CF 412793	20 000 mp, extravilan	SC ADKOS VEST SRL
CF 412797	12 500 mp, extravilan	SC PETROIZATRANS SRL, (Proprietar anterior SC AYN BROTHERS TRANS SRL)
CF 412802	5000 mp, extravilan	Dobrițoiu Doina și Dobrițoiu Constantin
CF 412800	5000 mp, extravilan	Dobrițoiu Doina și Dobrițoiu Constantin
CF 412799	5000 mp, extravilan	Ursu Anca și Ursu Cornel
CF 412792	5000 mp, extravilan	Ursu Anca și Ursu Cornel

(b) Relaționări între funcțiuni

În stadiul actual, ținând cont de faptul ca terenurile studiate au funcțiunea de teren agricol si se învecinează cu alte parcele aflate în intravilan/extravilan cu folosințe industriale/Agricole creează probleme la nivelul relaționării între funcțiuni. Nu există riscuri naturale în zonă.

(c) Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenurile studiate în prezentul P.U.Z sunt libere de construcții.

(d) Aspecte calitative ale fondului construit

În zona aferentă terenului studiat nu exista construcții, folosința terenului fiind de teren agricol.

(e) Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În zonă predomină funcțiunile industriale, de depozitare și servicii datorită proximității căilor majore de circulație.

Distanțele de la limita de proprietate până la cele mai apropiate clădiri existente sunt:

- Zona de producție ROMCIM, Stația de betoane, 400 m;
- Somaco Group, prefabricate, 1000 m;
- Zonă servicii-logistică Maracana, 500 m;
- Romprix Exim, Centru de imprimare pentru etichete personalizate, 700 m;

(f) Asigurarea cu spații verzi:

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință agricolă, nu există zone de spațiu verde amenajat.

(g) Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

Datorită morfometriei locale, pe partea sud-estică a amplasamentului, se poate estima riscul acumulării superficiale a apei din precipitații.

(h) Principalele disfuncționalități:

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități de tipul:

- lipsa parțială a utilităților în zonă;

2.06 Echiparea edilitară

(a) Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)

(i) Alimentarea cu apă și canalizare

- Alimentarea cu apă potabilă.
Există în localitatea Dumbrăvița.
- Rețeaua de canalizare.
Există în localitatea Dumbrăvița.
- Rețeaua de canalizare pluvială
Nu există în localitate.
- În vecinătatea terenului studiat există canale de desecare care colectează parțial apele de ploaie, după cum urmează:
EST :HCN 11;

(ii) Alimentarea cu gaze naturale

Există în localitatea Dumbrăvița.

(iii) Alimentarea cu energie electrică

Există două rețele de transport energie electrică de 110 respectiv 220 KV.

Zona de protecție a acestora intersectează terenurile studiate și influențează amplasamentul.

(iv) Rețele de telecomunicații

Există în localitatea Dumbrăvița.

(b) Disfuncționalități

Lipsa echipării cu utilități a zonei reprezintă cea mai mare disfuncționalitate.

(c) Concluzii

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulații	DC 58- are un profil necorespunzător deoarece deși permite accesul auto dublu sens, nu are trasee pietonale	Propunere realizare profil stradal corespunzător în vederea asigurării unui spațiu echitabil pentru circulația auto și pietonală
	Lipsa unui acces direct din drumul identificat prin CF 412870	Propunere pentru realizarea accesului direct din drumul identificat prin CF și realizarea unui prospect corespunzător pentru acesta care să favorizeze și circulația pietonală.
Fond construit și utilizarea terenurilor	Teren arabil neconstruit	Reglementarea unei zone pentru producție nepoluantă, logistică, comerț și servicii
	Terenul studiat este în proximitatea limitei UAT Dumbrăvița	
	Prezența LEA 110 Kv și a LEA 220 Kv	Realizarea unei zone verzi aferentă culoarelor de protecție LEA.
Probleme de mediu	Canalul de desecare Hcn 11 la marginea parcelei, pe limita de S-E.	Se va păstra dimensiunea actuală a canalului de desecare Hcn 11
	Studiul nu a evidențiat existența unor riscuri naturale sau antropice	Investițiile nu vor afecta calitatea factorilor de mediu

Tabel 1. Disfuncționalități și priorități la nivelul zonei studiate

2.07 Probleme de mediu

(a) relația cadru natural - cadru construit

Din analiza situației existente se constată că sunt respectate normele de protecție a mediului în conformitate cu legea protecției mediului nr. 137/95, republicată, cu completările aferente.

Funcțiunile propuse sunt compatibile între ele și nu creează servituți limitrofe. Funcțiunile propuse se încadrează integral în caracteristicile funcționale ale zonei, obiectivele nou propuse nu ridicând probleme de mediu.

(b) evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

În cadrul sau în apropierea obiectivului nu se găsește nici o zonă sau peisaj cu statut de protejare. Referitor la dezvoltarea propusă, se va asigura un echilibru, conform normelor în vigoare, între suprafețele ocupate de construcții/drumuri/platforme și cele alocate spațiilor verzi.

În zonă nu sunt prezente surse majore de poluare a mediului.

(c) marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă.

Nu este cazul.

(d) evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu este cazul.

(e) evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.08 Opțiuni ale populației

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

- extinderea funcțiunilor de industrie nepoluantă, depozitare și comerț/servicii adaptate la configurația terenului și specificul zonei;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei.

Consultarea populației se realizează conform prevederilor legale, iar în cazul unor opțiuni argumentate, acestea vor fi integrate în documentația de urbanism.

(a) **Disfuncționalități:**

- lipsa unei dotări corespunzătoare cu servicii a zonei;
- lipsa unor planuri corelate de dezvoltare urbană, care a generat un țesut urban pe alocuri neomogen;
- terenul este astfel configurat încât necesită dezvoltarea și modernizarea circulației
- drumului de acces identificat prin CF 412870, momentan fiind doar un drum de pământ;

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.01 Concluzii ale studiilor de fundamentare

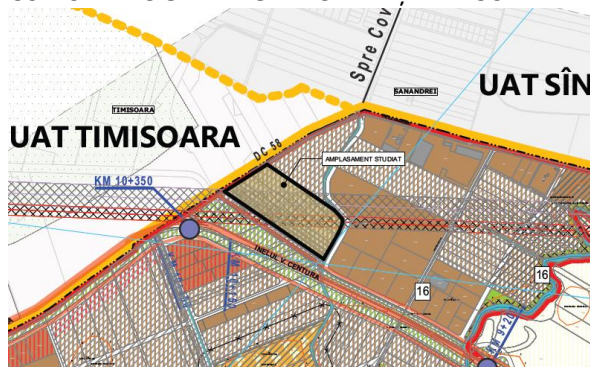
Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea datelor din ultimii ani în zona studiată. Concluzionând, zona studiată este parțial reglementată din punct de vedere urbanistic.

Se propune reparcelarea a 6 loturi de teren extravilan prin configurarea a 2 loturi pentru zona de producție, logistică, comerț și servicii.

Propunerea nu are un impact negativ asupra zonei.

3.02 Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG: ID: ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE (IS 8D_1 Industrie 4).



Figură 6. Încadrare în P.U.G. Dumbrăvița-Plan reglementări

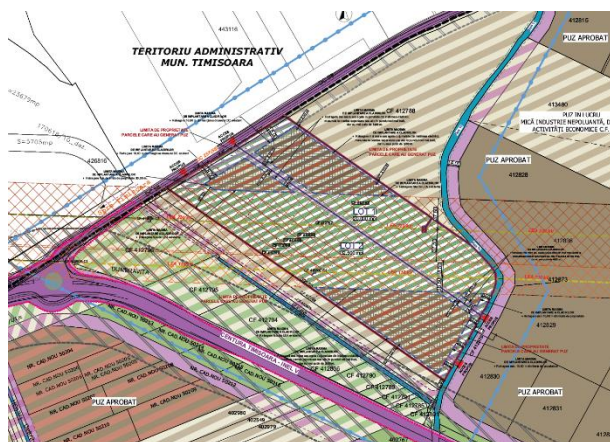
3.03 Valorificarea cadrului natural

Valorificarea cadrului natural se va realiza prin propunerea unor suprafețe verzi pentru asigurarea unui mediu plăcut. Se propune dezvoltarea unei zone pentru producție nepoluantă, logistică/depozitare, comerț și servicii cu obligativitatea propunerii unui minim **20%** de spații verzi din suprafața ce face obiectul studiului. Amenajările urbanistice

vor prelua și integra rețeaua de canale de desecare existente fără a le afecta prin amplasarea viitoarelor construcții.

3.04 Modernizarea circulației

- (a) **Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare și garare; amplasarea stațiilor de transport în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări, etc)**



Figură 7. Reglementări urbanistice P.U.Z.

Soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelările și P.U.Z.-urile deja aprobate în zonă și de trama majoră propusă prin P.U.G.

Se va asigura continuitatea străzilor din documentațiile de urbanism aprobate în zonă;

Pentru modernizarea circulației se propun următoarele:

- se propun 4 accesuri auto: 2 accesuri din drumul comunal DC 257(58) Timișoara – Covaci și 2 accesuri din drumul identificat prin CF 412870. Se asigură un acces pentru LOT 2 și un acces comun pentru cele 2 loturi rezultate (atât din DC 58 cât și din drumul identificat cu CF 412870);
- sunt propuse drumuri de incintă care leagă accesul propus dinspre DC 58 cu cel dinspre drumul identificat cu CF 412870; Se va intabula în CF drept de servitute pentru drumul de incintă dintre cele 2 loturi rezultate;
- nu se propun drumuri publice noi, doar accesuri la drumurile publice existente;
- DC 58 nu are în prezent un profil corespunzător. Prin PUZ este propusă rezervarea unei suprafețe de teren pentru modernizarea drumului comunal și lărgirea acestuia la un profil de 20 m.
- soluțiile propuse asigură relații bune de circulație fără a genera conflicte de trafic;

- parcajele în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare;
- se vor alege soluții optime pentru circulațiile pietonale;
- se va respecta legislația în vigoare cu privire la dimensionarea drumurilor de incinta astfel încât vor fi asigurate căile și gabaritele de intervenție pentru mașinile de pompieri/autovehicule cu gabarit depășit etc.

(i) **Spații destinate parcării autovehiculelor**

Parcajele se vor amplasa în cadrul parcelelor, în funcție de necesitățile viitoarelor construcții, parcare, gararea și manevrele autovehiculelor se va face în incintă, pentru acestea fiind realizate alei carosabile și parcaje acoperite sau neacoperite realizate din dale decorative.

(b) **Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice, devieri de linii, linii noi, depozitări, locuri de parcare-garare, etc.)**

La nivelul CJTimis exista un SPF pentru varianta ocolitoare a Municipiului Timisoara a centurii CFR, proiect nr 202/2009. Pana la actualizarea documentatiei s-a impus pastrarea unei interdictii de construire pe parcela si o zona de protectie a centurii feroviare.

In luna iunie 2025, CJT a aprobat prin HCL varianta finala a centurii feroviare, varianta care nu afecteaza terenurile aferente PUZ iar interdictia de construire a fost ridicata.

(c) **Organizarea circulației navale-după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători, amenajări portuare, etc.)**

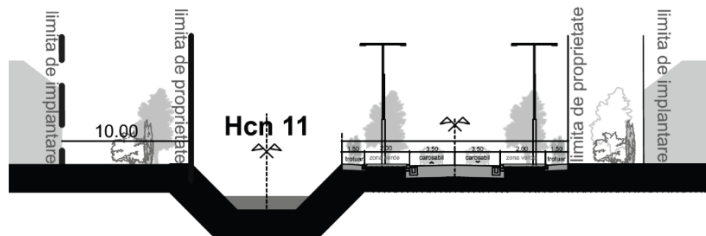
Nu este cazul.

(d) **Organizarea circulației aeriene-după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroportului, servituți impuse zonelor construite limitrofe, reducerea poluării fonice, etc.)**

Nu este cazul.

(e) **Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru persoane cu dizabilități)**

Beneficiarul solicită întocmirea documentației de urbanism necesară în vederea parcelării terenului. Potrivit studiilor efectuate a rezultat că propunerea circulațiilor din zonă, atât cele carosabile, cât și cele pietonale, constituie un factor important în alegerea soluțiilor optime pentru o ambianța urbană corespunzătoare zonei.



Figură 8. Prospect stradal PPT1 propus pentru drum identificat prin CF 412870 prin P.U.Z.

3.05 Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Intervențiile urbanistice propuse au ca scop eliminarea disfuncționalităților.

Sunt propuse următoarele:

- reglementarea în vederea dezvoltării unei zone de industrie nepoluantă, logistică/depozitare, comerț și servicii;
- asigurarea accesurilor în zona studiată;
- echiparea edilitară.

Soluția va avea în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile parcelelor și a construcțiilor propuse, a căilor de comunicații, a necesarului de parcaje, etc.

În urma propunerii de parcelare, au rezultat un număr total de 2 loturi.

Prin propunerile de urbanism parcelele studiate s-au zonificat după cum urmează :

- **LOT 1:** industrie nepoluantă, logistică/depozitare, comerț și servicii; S= 19.717 mp; CF 412793
- **LOT 2:** industrie nepoluantă, logistică/depozitare, comerț și servicii; S= 32.147 mp; CF 412797+412802 + CF 412800+ CF 412799 + CF 412792;
Accesul la cele două loturi(1 și 2) se va realiza atât din drumul DC 257(58) Timișoara-Covaci cât și din drumul identificat prin CF 412870 din partea de est a amplasamentului studiat, (cu traversare peste Hcn 11).
Sunt propuse 2 accesuri individuale pentru LOT 2 și 2 accesuri comune pentru LOT 1 și LOT 2, cu înscriere a dreptului de servitute.
- **LOT 3:** teren rezervat pentru modernizare circulații; S= 636 mp

Parcela nr.	Suprafața	Destinație teren	POT (max%)	CUT	Regim de înălțime	H _{max}
LOT 1	19.717 mp	industrie nepoluantă, logistică/depozitare, comerț și servicii	60%	2,00	Max. S/D+P+2E	H. max. clădire=16 m, H. max. accente înalte = 25 m
LOT 2	32.147 mp	industrie nepoluantă, logistică/depozitare, comerț și servicii	60%	2,00	Max. S/D+P+2E	
LOT 3	636 mp	Teren rezervat modernizarea drumului comunal DC58	-	-	-	-

Tabel 2. Indici și indicatori urbanistici

Regimul de înălțime propus maxim este S/D+P+2E iar înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 16 m. Anumite accente sau construcții cu caracter publicitar (panouri de reclame sau afișaj, totemuri etc) pot avea o înălțime maximă de până la 25 m.

BILANȚ TERITORIAL			
Folosința	EXISTENT	PROPUS	%
Teren agricol	52.500 mp	-	100%
Industrie nepoluantă, logistică/depozitare, comerț și servicii	-	51.864 mp	98,78%
Suprafața maximă ce poate fi ocupată cu construcții	-	31.118,40 mp	60,00%
Suprafața maximă ce poate fi ocupată cu circulații, alei, parcaje, platforme	-	10.372,80 mp	20,00%
Suprafața minimă de spații verzi	-	10.372,80 mp	20,00%
Teren rezervat pentru modernizare circulații	-	636 mp	1,22%

Tabel 3. Bilanț teritorial

3.06 Dezvoltarea echipării edilitare

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

(a) Capacitățile investiției propuse pentru alimentare cu apă

Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la rețeaua de alimentare cu apă a loc. Dumbrăvița, existența pe strada Simfoniei, la intersecția cu str. Arany Mátyás, Ø90 mm. Aceasta sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii prin hidranții stradali propuși.

Se propune extinderea rețelei existente de apă pe domeniul public până în dreptul amplasamentului cu o conductă care se va realiza din PE-HD, Pn 10, L=810 m și se va echipa cu hidranți de incendiu supraterani.

Pentru alimentarea cu apă pentru combaterea incendiilor în incinte vor fi executate gospodării de apă, amplasate în zona verde, conform planului de situație.

Gospodăria de apă va fi formată dintr-o stație de pompare cu rezervor de incendiu hidranți (V = 54 mc) și rețea de incendiu inelară cu hidranți de incendiu.

În incintele zonei studiate în PUZ se realizează două rețele de apă independente:

- o rețea de apă potabilă, pentru consum curent, care se va realiza din PE-HD, L=750 m legată prin branșamente la rețeaua extinsă propusă;

Conducta de apă propusă în incintă va alimenta cu apă rezervorul de incendiu și consumatorii incintei.

- o rețea de incendiu, amplasată perimetral construcțiilor, pentru crearea unui inel de incendiu, care se va realiza din PE-HD, L=1210 m și se va echipa cu hidranți de incendiu supraterani.

La fiecare parcelă se propune câte un branșament de apă și camin de apometru pentru măsurarea debitului de apă consumat.

Rezervorul de apă menajeră și incendiu hidranți are capacitatea de 56 mc, debitul de incendiu cu hidranți exteriori necesar este de 5 l/s. Se propun 12 hidranți supraterani de incendiu exterior.

(b) Capacitățile investiției propuse pentru canalizare ape uzate menajere

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va descărca la sistemul centralizat de canalizare al loc. Dumbrăvița, prin conductă cu D=63 mm existența pe strada Simfoniei, la intersecția cu str. Arany Mátyás.

Sistemul de canalizare stabilit pentru zona studiată va fi de tip separativ, preluând doar apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare ale clădirilor propuse.

Se propune extinderea rețelei de canalizare menajeră sub presiune, până în dreptul amplasamentului cu o conductă care se va realiza din PEHD, De63mm, L=820 m.

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse vor fi preluate de conducte menajere de incinta si descărcate in cate o stație de pompare ape uzate menajere.

Conductele rețelei de canalizare menajera propuse in incinte se vor realiza din tuburi PVC, in lungime totala de L=700 m.

Pe rețeaua de canalizare din incinta se vor monta cămine de vizitare amplasate la intersecții, la schimbarea de direcție si de-a lungul canalului la distante de maxim 50-60 m. La fiecare parcelă se propune un racord de canalizare menajera si o stație de pompare. Canalizarea generala a zonei va funcționa gravitațional si sub presiune.

Apele uzate sunt descărcate in final la stația de epurare a municipiului Timișoara.

(c) Capacitățile investiției propuse pentru canalizare ape meteorice

Apele de ploaie de pe clădiri, drumuri si parări vor fi colectate separat, pentru fiecare incinta de cate o retea de canalizare pluviala realizata din tuburi din PVC, in lungime totala de L=930m, trecute prin cate un separator de nămol si hidrocarburi si stocate in bazine de retenție propuse spre amplasare in zona verde.

Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi transportata prin pompare (pe o distanta de cca. 30m respectiv 110m), pana la canalul de desecare Hcn 11 aflat la nord-estul zonei studiate, in care se va descarca controlat prin guri de descarcare, pe care se amplaseaza care o vana de inchidere ingropata. Vana de inchidere va fi amplasata inafara zonei de protectie a canalului de desecare la minim 2m de acesta.

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

(d) Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea rețelelor existente în zonă, cu acordul deținătorilor de rețele/distribuitorului.

Dezvoltarea se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor de gaze naturale.

(e) Alimentarea cu energie electrică

Alimentare cu energie electrică se va face prin extinderea rețelelor existente în zonă, cu acordul deținătorilor de rețele/distribuitorului.

Dezvoltarea se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor de energie electrică.

Pe terenul ce face obiectul acestui demers, exista linii electrice aeriene care sa afecteze amplasamentul.

(f) Rețele de telecomunicații

În apropierea zonei studiate, există rețele de telecomunicații.

Dezvoltarea se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor.

3.07 Protecția mediului

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică ce privesc:

(a) Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Funcțiunile propuse prin prezentul studiu, nu sunt poluante; se propune o strictă atenție în procesul de colectare a deșeurilor pe categorii. Asigurarea utilităților tehnico-edilitare, în special a sistemului de încălzire se va realiza în concordanță cu cerințele din legislație, conf. Art. 10, cap. VI din Legea 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor. Instalațiile de încălzire vor fi bazate pe sisteme proprii performante pentru reducerea la maximum a emisiilor de noxe; se va opta și pentru soluția de energie alternativă, prin montarea de panouri solare și fotovoltaice pe terasele clădirilor.

(b) Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

(c) Epurarea, și preepurarea apelor uzate

Colectarea apelor uzate menajere provenite de la obiectiv se va face prin intermediul unei extinderi de la localitatea Dumbrăvița conform avize eliberate de deținătorii rețelelor edilitare si proiecte întocmite de proiectanți specializați.

(d) Depozitarea controlată a deșeurilor

Fiecare dintre parcelele propuse spre dezvoltare va fi prevăzută cu o platformă betonată și împrejmuită pentru depozitarea deșeurilor, cu pubele în care deșeurile vor fi colectate diferențiat, pe tipuri de deșeuri după cum urmează:

- Hârtie și carton – cod 20 01 01
- Sticlă – cod 20 01 02
- Materiale plastice – cod 20 01 39
- Metale – cod 20 01 40

Acestea vor fi preluate si transportate de operatorul local de salubritate pe baza de contract.

(e) Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.

În zona de S-E, parcela studiată se învecinează cu Hcn 11. Propunerea de dezvoltare ia în calcul rezervarea unui minim de **10 m** de-a lungul canalului pentru dezvoltarea culoarului verde care se va desfășura pe tot parcursul canalului.

(f) Organizarea sistemelor de spații verzi

În zonă, procentul de spații verzi în suprafață compactă este de 20% din suprafața totală. Pe lângă acestea, în perimetrul fiecărei parcele vor fi asigurate spații verzi reprezentând minimum 20% din suprafața fiecărei parcele.

(g) Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Amplasamentul nu se află în zona cu patrimoniu arheologic și nici în zona de protecție a unor situri sau monumente istorice.

(h) Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Nu este cazul.

(i) Valorificarea potențialului turistic și balnear, după caz.

Funcțiunile propuse prin prezentul studiu nu au legătură cu potențialul turistic sau agroturistic al zonei.

(j) Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Se preconizează modernizarea căilor de circulație existente și crearea unor noi căi de circulație care să deservească atât dezvoltarea propusă, cât și zonele adiacente care sunt propuse spre dezvoltare.

(i) Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

- Gradul în care Planul Urbanistic creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Elaborarea PUZ de față este determinată de intenția de a reglementa un teren în acord cu cerințele investitorilor și tendința de dezvoltare zonală.

(ii) Gradul în care Planul Urbanistic influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

Propunerile prezentului Plan Urbanistic Zonal preiau funcțiunile prevăzute în P.U.G. Dumbrăvița.

(iii) **Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.**

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

(iv) **Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:**

Nu este cazul.

(v) **Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu**

Se vor respecta directivele europene legate de protecția mediului incidente, OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

(vi) **Managementul deșeurilor**

Sunt create premisele respectării Legii nr.211/2011 privind regimul deșeurilor, HG 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României, HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, deșeurile periculoase, OUG 5/2015 privind deșeurile de echipamente electrice și electronice, HG 235/2007 privind gestionarea uleiurilor uzate, precum și ale Legii 249/2015, privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje.

Deșeurile menajere, de ambalaje și tehnologice vor fi colectate selectiv în recipiente dedicate, care nu permit împrăștierea lor, amplasați în spații adecvate și preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate.

Asigurarea igienei zonelor și spațiilor de colectare și depozitare:

- zonele de colectare și depozitare exterioare/interioare, se vor amplasa, rezolva și dota corespunzător, astfel încât să se împiedice:
- emisia de mirosuri dezagreabile;
- prezența insectelor și animalelor;
- crearea focarelor de infecție;
- poluarea apei sau a solului.

(vii) **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Nu se vor stoca, utiliza cantități de substanțe și preparate periculoase care să se încadreze în prevederile Legii Nr. 59/2016, privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

(viii) **Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire în special, la:**

- Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor
Se are în vedere că proiectul se va realiza cu respectarea cerințelor de urbanism, încadrându-se prin aspect și înălțime a construcțiilor în peisajul actual.
- natura cumulativă a efectelor
Nu este cazul.
- natura transfrontalieră a efectelor
Nu este cazul.
- riscul pentru sănătatea umană
În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus.
- mărimea și spațialitatea efectelor- efectele sunt nesemnificative ca mărime, limitate spațial la nivelul incintei zonei propuse
Nu este cazul.

4. Obiective de utilitate publică

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației: - realizarea drumurilor interioare cu asigurarea acceselor la fiecare lot propus.

	Existent (mp)	Existent (%)	Propus (mp)	Propus (%)
Teren proprietate privată a persoanelor fizice/juridice	52.500	100%	51.864	98,78%
Teren proprietate privată a persoanelor fizic/juridice ce se va ceda domeniului public	0,00	0,00%	636 mp	1,22%

Tabel 4. Obiective de utilitate publică

5. Concluzii. Măsurile în continuare

(a) Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Intervenția urbanistică propusă are ca scop reglementarea urbanistică prin preluarea din Planul Urbanistic General a reglementărilor aferente porțiunii de țesut urban studiate și optimizarea lor, acolo unde este necesar.

(b) Categoriile principale de intervenții care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Ținând-se cont de expansiunea zonelor industriale și comerciale, dar și de dezvoltarea zonei considerăm oportună strategia de dezvoltare a zonei cuprinsă în prezenta documentație

(c) Priorități de intervenție

Nu este cazul.

(d) Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Conform informațiilor cunoscute la momentul actual, precum și a propunerilor incluse în prezenta documentație (memoriu tehnic, regulament local de urbanism, planșe și studiile adiacente de fundamentare), se consideră că se creează premisele unei dezvoltări urbanistice viabile, care va aduce beneficii pe termen mediu și lung pentru zonă și localitate.

Specialist de urbanism: Arh. urb. Alexandru Nagy-Vizitiu

Întocmit: Arh. Oana Iordache Mănescu

Arh. Olimpia Onci-Isopescu

II. Volumul 2- Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.

1. Dispoziții generale

1.01 Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism - RLU – este parte integrantă din Planul Urbanistic. Zonal cu rolul de a detalia în format scris reglementările acestuia. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restricții, sunt obligatorii pe întreg teritoriul aferent Planului Urbanistic Zonal. Prezentul regulament este elaborat în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situația specifică a zonei incluse în studiu. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism devin acte de autoritate ale administrației publice locale, odată cu aprobarea lor, în baza cărora se pot elibera Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire.

1.02 Baza legală a elaborării Regulamentului de Urbanism

P.U.G. Dumbrăvița aprobat prin HCL Nr.

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Legea 50/1991 – privind autorizarea executării construcțiilor.
- Ordinul MLPAT 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare și conținutul cadru al documentelor.
- Legea nr. 153/2011 măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, actualizată;
- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată;
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

1.03 Domeniul de aplicare al R.L.U

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde ansamblul de norme obligatorii specifice pentru autorizarea construcțiilor în regim economic de tip industrial. Pe baza aceleiași documentații PUZ se vor elabora documentațiile de parcelare a terenului conform planșei de reglementări.

Teritoriul P.U.Z este cel figurat în planșa U02. *Situația existentă.*

Zonificarea funcțională propusă a fost stabilită în funcție de categoria de activități pe care beneficiarul le-a dorit prin tema de proiectare și în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism Nr. 248 din 20.03.2024..

2. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

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

Amplasamentul investiției se află în intravilanul comunei Dumbrăvița.

Accesul la amplasament se poate asigura din drumul comunal DC 257(58) Timișoara – Covaci.

(a) Asigurarea echipării tehnico-edilitare:

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în condițiile în care se demonstrează posibilitatea racordării la utilități a noilor obiective. În principal alimentare cu energie electrică, apă potabilă, canalizare ape uzate; alimentarea cu căldură rezolvându-se în sistem individual cu centrale proprii sau colectiv.

(b) Asigurarea compatibilităților:

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zonele construibile se va face doar cu condiția asigurării compatibilității destinației noii construcții cu funcțiunea dominantă a zonei sau cea stabilită prin documentația de urbanism PUG Dumbrăvița.

2.02 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- Autorizarea construcțiilor și integrarea lor în zonă vor fi efectuate în conformitate cu regulile privind ocuparea terenurilor, amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația lor conform prevederilor PUZ-ului.
- Autorizarea construcțiilor este condiționată de faptul că procentul de ocupare a terenului (POT) pentru fiecare parcelă propusă să nu depășească limita superioară stabilită de RLU-ul curent pentru fiecare unitate funcțională.
- Autorizarea construcțiilor este condiționată de faptul că coeficientul de utilizare a terenului (CUT) pentru fiecare parcelă propusă să nu depășească limita superioară stabilită de RLU-ul curent pentru fiecare unitate funcțională.
- Autorizarea construcțiilor este condiționată de faptul că regimul de înălțime calculat pentru fiecare construcție propusă să nu depășească limita maximă stabilită de RLU-ul curent pentru fiecare unitate funcțională.

2.03 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT.

Autorizarea construirii clădirilor trebuie să respecte distanțele minime între clădirile construite pe aceeași parcelă, așa cum sunt prevăzute în prezentul RLU pentru fiecare unitate și subunitate funcțională, și să fie în conformitate cu prevederile OMS nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică pentru mediul de viață al populației și cu prevederile legale referitoare la siguranța la incendii.

(i) Procentul de ocupare a terenului (POT)

Reprezintă raportul dintre suprafața construită a clădirii și suprafața terenului (parcele). Suprafața construită așa cum este definită în RGU nu cuprinde terasele descoperite ale parterului ce definesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul cotei terenului natural și a logiilor etajelor se include în suprafața construită.

(ii) **Orientarea față de punctele cardinale**

Nu este cazul. Parcelele sunt orientate pe axa SV-NE.

(iii) **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

În funcție de fiecare zonă în parte.

(iv) **Amplasarea în interiorul parcelei**

Conform planșei de reglementări.

2.04 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor (auto, pietonale), a parcarilor.

- Staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare pentru fiecare unitate și subunitate funcțională;
- Accesurile pietonale în interiorul parcelei și în clădiri vor fi configurate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.05 Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice atunci când acestea vor fi prezente în zonă. Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.

2.06 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

Dimensiunile clădirilor trebuie să respecte indicii și indicatorii urbanistici prevăzuți în prezentul RLU (POT, CUT, regim de înălțime, retrageri laterale, retrageri posterioare, retrageri față de aliniament) pentru fiecare unitate și subunitate funcțională.

2.07 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

- Suprafețele minerale (alei pietonale, piste de biciclete, platforme) trebuie să fie realizate din materiale permeabile sau semipermeabile și să permită drenarea apelor pluviale în rețeaua de preluare a apelor pluviale.

- Potrivit Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, schimbarea destinației, reducerea suprafețelor sau mutarea destinației terenurilor încadrate în categoria spațiilor verzi publice este interzisă conform articolului 18. Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești.

3. Zonificare funcțională

Zona funcțională a fost stabilită în planșa de reglementări urbanistice. Pentru integrarea în zonă a construcțiilor se va ține seama de normele de igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 / 1997.

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

În urma propunerii de parcelare , au rezultat un număr total de 3 loturi.

Prin propunerile de urbanism parcelele studiate s-au zonificat după cum urmează :

- **LOT 1:** industrie nepoluantă, logistică/depozitare, comerț și servicii; S= 19.717 mp; CF 412793
- **LOT 2:** industrie nepoluantă, logistică/depozitare, comerț și servicii; S= 32.147 mp;
- **LOT 3:** teren rezervat pentru modernizare circulații; S= 636 mp

Accesul la cele două loturi(1 și 2) se va realiza atât din drumul DC 257(58) Timișoara- Covaci cât și din drumul identificat prin CF 412870 din partea de est a amplasamentului studiat, (cu traversare peste Hcn 11).

Sunt propuse 2 accesuri individuale pentru LOT 2 și 2 accesuri comune pentru LOT 1 și LOT 2, cu înscriere a dreptului de servitute.

- **INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, LOGISTICĂ/DEPOZITARE, ACTIVITĂȚI COMERCIALE ȘI SERVICII**

- P.O.T. MAXIM PROPUȘ = 60%
- C.U.T. MAXIM PROPUȘ = 2,00
- REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME: S/D+P+2E
- Hmax clădire=16,00 m
- H max accente înalte = 25 m
- Regimul de înălțime propus maxim este S/D+P+2E iar înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 16 m. Anumite accente sau construcții cu caracter publicitar (panouri de reclame sau afișaj, totemuri etc) pot avea o înălțime maximă de până la 25 m.

4.01 Zonă de activități economice de tip industrial

(a) Caracterul zonei

(i) Caracterul actual

Teren arabil situat în intravilanul comunei Dumbrăvița.

(ii) Caracterul propus

Industrie nepoluantă, logistică/depozitare și activități economice

(b) Utilizarea funcțională

(i) Utilizări admise

Funcțiuni industriale și funcțiuni cvasi-industriale și de mică producție.

(ii) Utilizări admise cu condiții

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Se admite cuplarea funcțiunii cu cea a funcțiunilor terțiare aferente zonei industrial și de depozitare. În acest caz, zonele industriale pot acomoda funcțiuni comerciale sau de servicii în limita a cel mult 49% din suprafața construită și din suprafața construită desfășurată aferentă întregii parcele/zone.

(iii) Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul ii) și punctul iii). Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

(c) Condiții de amplasare

(i) Amplasare față de aliniament

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 10 m.

(ii) Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage de limitele laterale în mod obligatoriu: 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 decât 3 m. Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 10 m.

(iii) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt. Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

(iv) Circulații și accesuri

Se vor respecta prevederile capitolului 3 din cadrul RGU, Condiții generale privitoare la construcții. Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii. Se vor asigura accesuri dimensionate pentru trafic greu. În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

(v) Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor specifice aflate în vigoare. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

(vi) Înălțimea maximă admisă

Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supraterane; demisolul se consideră nivel suprateran, iar subsolul se consideră nivel subteran. Configurația maximă este S+P+2E sau D+P+1E (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter). Înălțimea

maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

(vii) Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.

Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

(viii) Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază. Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii. Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

(ix) Spații libere și spații plantate

Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei. Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață. Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

(x) Împrejmuiri

Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

(d) Indici de ocupare și utilizare a terenului

(i) Procent de ocupare maxim a terenului

▪ LOT 1

Suprafața maximă ce poate fi ocupată de construcții (60%): max. 11 830,20 mp;
Suprafața maximă ce poate fi ocupată de funcțiuni comerciale/servicii (49% din suprafață construită și desfășurată)

▪ LOT 2

Suprafața maximă ce poate fi ocupată de construcții (60%): max. 19.288,20 mp;
Suprafața maximă ce poate fi ocupată de funcțiuni comerciale/servicii (49% din suprafața construită și desfășurată)

(ii) Coeficientul de utilizare maxim a terenului

C.U.T. maxim – 2

Specialist de urbanism: Arh. urb. Alexandru Nagy-Vizitiu

Întocmit: Arh. Oana Iordache Mănescu

Arh. Olimpia Onci-Isopescu