

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.RO42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Dumbravita, jud.Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE,

intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren= 174.097 m²

BENEFICIARI: PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTAVN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

MEMORIU DE PREZENTARE

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

MEMORIU DE PREZENTARE



1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari: PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

Proiectant general: S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L.
Arh. Dumitrele Elena-Emilia

Colaboratori: Conform listei de semnături

Data elaborării: martie 2026

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- Solicitări ale temei program

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de VEST a comunei Dumbrăvița, în intravilan, având ca vecinătăți directe la sud-Est PUZ avizat cu aviz CJT nr. 55/2017 și teren proprietate privată identificat prin nr. cad. 414561,414562, la vest DN 69 – Calea Aradului, la nord parcelă proprietate privată identificată prin nr. cad. 401963 iar la nord-est strada Ferventia II, a unei zone mixte compusă din servicii și locuire, pe o suprafață de **174.097 m²** teren. Zona aflată în studiu este identificată prin C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, și se află în proprietatea numitorilor: **PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO**. Delimitarea zonei studiate este realizată astfel:

- se va studia o zona mai ampla cuprinsa intre parcela proprietate privata identificata prin nr. cad. 402573 la Nord-Vest, strada Puccini la Nord-Est, strada Brasilia la Sud-Est si limita UAT Dumbrăvița la Sud-Vest. Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- schimbarea destinației terenului identificat prin CF-ul mentionat mai sus din teren arabil în intravilan în curți construcții cu funcțiune tip zona mixtă – servicii și locuire;
- definirea unei zone verzi care sa completeze rețeaua de spatii publice verzi a localitatii;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului prin corelarea indicilor P.O.T. și C.U.T;
- reglementarea regimul maxim de înălțime;
- definirea viitoarelor zone de constructibilitate și amplasament;
- racordarea cladirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform prevederilor din Planul Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, terenul supus reglementării se află în zona predominant rezidențială (multiple tipologii), instituții publice și dotări de interes public, spații plantate și



sport. Teritoriul face parte din celulele urbane LFC 6C_2 Picasso, LFC 6C_3 Picasso, M6C_1 Picasso, IS 6C Picasso și CC_2 Aradului.

Conform PUZ cu Caracter Director aprobat prin HCL 27/2705.2004 si modificat prin HCL 43/25.11.2004, terenul supus reglementării se află într-o zonă de funcțiuni și dotări speciale – dotări de cartier (instituții publice și servicii) și spații plantate, agrement și sport.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primaria Comunei Dumbrăvița, Certificatul de Urbanism nr. 334 din 07.06.2023, prin care s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului P.U.Z.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/25.10.2023;
- Planul Urbanistic Zonal cu caracter Director aprobat prin HCL 27/27.05.2004 și modificat prin HCL 43/25.11.2004;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu aviz C.J. Timis nr. 130 / 2007 la Est – UAT Dumbrăvița;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu aviz C.J. Timis nr. 32 / 2005 la Est – UAT Dumbrăvița;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu aviz C.J. Timis nr. 29 / 2019 la Est – UAT Dumbrăvița;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu aviz C.J. Timis nr. 55 / 2017 la Est – UAT Dumbrăvița;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu aviz C.J. Timis nr. 70 / 2018 la Sud – UAT Dumbrăvița;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu aviz C.J. Timis nr. 43 / 2018 la Vest – UAT Timișoara;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu aviz C.J. Timis nr. 31 / 2023 la Vest – UAT Timișoara.
- Ridicarea topografică utilizată pentru elaborarea prezentului P.U.Z;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu modificările ulterioare;
- H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare;
- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 și cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Aceasta documentatie stabilește condițiile strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, aceste prevederi realizându-se etapizat în funcție de investitor – beneficiar, dar înscrise coordonat în prevederile de P.U.Z.

În urma analizării documentațiilor de urbanism aprobate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- amplasarea în cadrul comunei Dumbrăvița, în proximitatea Drumului Național DN 69- Calea Aradului îi conferă un potențial de dezvoltare urbanistică;
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **zonă mixtă, compusă din servicii și locuire**, în concordanță cu construcții existente deja în zona, în intravilanul aprobat al localității Dumbrăvița;

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

MEMORIU DE PREZENTARE



- soluțiile propuse pentru parcelări țin cont de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama stradală majoră propusă prin alte documentații de urbanism aprobate;

- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- Date privind evoluția zonei

Explozia investițiilor din ultimii ani a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării de zone rezidențiale și de servicii, în contextul în care prețurile terenurilor din zonele adiacente Timișoarei sunt mult mai accesibile în comparație cu cele din municipiul Timișoara.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Trama stradală caracteristică arealului delimitat în planșa U.06 – STUDIU DE CVARTAL. Studiul de cvartal urmărește traseele drumurilor de exploatare, a canalelor de desecare și a drumurilor existente în intravilanul localității Dumbrăvița.

- Potențial de dezvoltare

Zona a devenit atractivă din punct de vedere imobiliar datorită poziționării în proximitatea municipiul Timișoara, cu acces facil către artere majore de circulație care fac legătura cu municipiul Timișoara. Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic se poate aprecia că zona se va dezvolta și extinde și va deveni o zonă dominată de clădiri de locuit și de dotări, servicii și instituții publice, cu extinderea capacităților de transport și a infrastructurii rutiere.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se afla într-o zonă favorabilă dezvoltării unei zone mixte compusă din servicii și locuire, fiind în proximitatea UAT Timișoara, adiacent Drumului Național DN 69. Accesul în zonă se realizează din Drumul Național DN 69 – Calea Aradului prin Strada București și strada Ferenția II.

- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Zona studiată este accesibilă din Drumul Național DN 69 – Calea Aradului prin Strada București și strada Ferenția II, pe latura de Sud, Est și Nord a amplasamentului supus reglementării. Parcela pentru care s-a inițiat Planul Urbanistic Zonal este delimitată astfel:

- la SUD, SUD EST – Plan Urbanistic Zonal avizat cu aviz CJT nr. 55/2017 și parcela proprietate privată identificată prin nr. cad. 407186;
- la EST – Drumul Național DN 69 – Calea Aradului;
- la NORD – parcela proprietate privată identificată prin nr. cad. 401963;
- la NORD EST – strada Ferenția II;

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

MEMORIU DE PREZENTARE

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Geomorfologic, amplasamentul aparține Câmpiei Banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Geologic, zona aparține Bazinului Panonic, având un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică. La alcătuirea geologică a etajului inferior sunt prezente micașisturi, paragnease, cuarțite micacee, șisturi. Cuvertura posttectonică prezintă conglomerate, gresii, microconglomerate. Stratul superior prezintă depozite aluvionare cuaternare.

Apa subterana a fost interceptată la adâncimea de -4,10m fiind cu caracter ușor ascensional, stabilizându-se la -3,90 m; se apreciază ca nivelul maxim poate ajunge până la cota de -1,50 m față de cota terenului natural.

Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/1-2013 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului de intensitate seismică **Ks=0,16**, accelerația gravitațională **ag = 0,20** și perioada de colț **Tc=0,7 sec.**

Se va realiza ulterior un studiu geotehnic preliminar, pentru aprecierea condițiilor de fundare, în eventualitatea amplasării de construcții pe amplasamentul studiat.

2.4. CIRCULAȚIA

- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz

Circulația rutieră în zona este definită de Drumul Național DN 69 – Calea Aradului precum și de cele două penetrații aflate în vecinătatea amplasamentului – strada București și strada Ferventia II, la NORD EST și SUD VEST.

Amplasamentul se afla adiacent Drumului Național DN 69 – Calea Aradului și Strazii Ferventia II, căi de comunicație rutieră din care se și realizează accesul către terenul propus pentru a fi reglementat.

- Capacități de transport, greutăți în fluenta 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

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la drumuri publice. Soluția de rezolvare a numărului de parcaje se va stabili la faza DTAC în funcție de legislația în vigoare pentru funcțiunea propusă, cu respectarea condițiilor impuse prin RLU aferent PUG comuna Dumbravita, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

Prin dimensionarea acceselor auto si pietonalelor, a drumurilor interioare si a parcajelor, se admite circulatia tuturor tipurilor de autovehicule, inclusiv a masinilor de interventii.

Amplasamentul se regaseste in afara zonei de siguranta si de protectie a Cailor Ferate Romane.

S-a solicitat aviz AACR.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Conform prevederilor din Planul Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, terenul supus reglementării se află în zona predominant rezidențială (multiple tipologii), instituții publice și dotări de interes public, spații plantate și sport. Teritoriul face parte din celulele urbane LFC 6C_2 Picasso, LFC 6C_3 Picasso, M6C_1 Picasso, IS 6C Picasso și CC_2 Aradului.

Conform PUZ cu Caracter Director aprobat prin HCL 27/2705.2004 si modificat prin HCL 43/25.11.2004, terenul supus reglementării se află într-o zonă de funcțiuni și dotări speciale – dotări de cartier (instituții publice și servicii) și spații plantate, agrement și sport.

Zona este preponderent definită de parcele destinate funcțiunii de locuire, servicii și dotări aferente. Amplasamentul studiat este identificat după cum urmează:

- Intabulare, drept de **PROPRIETATE** , ant.reconst.L18/1991 cu inch.nr. 113135/2009 si mostenire cu inch.nr.47692/2020, dobandit prin Conventie, cota actuala 27700/174098 1) MIHĂILESCU MARIA-ILDICO, bun propriu **OBSERVATII:** pozitie transcrisa din CF 414541/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 120703 din 12/05/2023;

- Intabulare, drept de **PROPRIETATE** , ant.reconst.L18/1991 cu inch.nr. 113135/2009 si mostenire cu inch.nr.47692/2020, dobandit prin Conventie, cota actuala 27700/174098 1) PAPP ANTONIU-ISTVAN, casatorit, bun propriu **OBSERVATII:** pozitie transcrisa din CF 414541/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 120703 din 12/05/2023

- Intabulare, drept de **PROPRIETATE** , ant.reconst.L18/1991 cu inch.nr. 113135/2009 si cumparare cu inch.nr.47692/2020, dobandit prin Conventie, cota actuala 59300/174098 A1 1) PAPP ANA, casatorita, bun propriu **OBSERVATII:** pozitie transcrisa din CF 414541/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 120703 din 12/05/2023

- **S totală = 174.097 m² (17,4097 ha).**

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

- UAT Timișoara, la Vest;
- terenuri arabile aflate in proprietate privata, nereglementate;
- parcele destinate multiplelor tipologii de locuire;
- Drumul National DN 69 – Calea Aradului;

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

MEMORIU DE PREZENTARE

- Strada Ferventia II;
- Drumuri secundare: Strada Londra, Strada Luxemburg, Strada Cernăuți, Strada Paris, Strada Napoli, Strada Paris și Strada Roma;
- documentații de urbanism de timp PUZ aprobate sau în curs de elaborare;
- Platforma IKEA.
- Relaționări între funcțiuni

Zona adiacentă terenului studiat a fost în mod preponderent reglementată prin Planul Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, terenul supus reglementării aflându-se în zona predominant rezidențială (multiple tipologii), instituții publice și dotări de interes public, spații plantate și sport (Teritoriul face parte din celulele urbane LFC 6C_2 Picasso, LFC 6C_3 Picasso, M6C_1 Picasso, IS 6C Picasso și CC_2 Aradului), prin PUZ cu Caracter Director aprobat prin HCL 27/2705.2004 și modificat prin HCL 43/25.11.2004, terenul supus reglementării aflându-se într-o zonă de funcțiuni și dotări speciale – dotări de cartier (instituții publice și servicii) și spații plantate, agrement și sport, precum și prin Planuri Urbanistice Zonale, fiind astfel delimitate parcele pentru zonă mixtă, compusă din servicii și locuire. Amplasarea acestora ține cont de traseele drumurilor existente sau reglementate anterior și a drumurilor cu caracter urban nou propuse, fiind relaționate cu componente existente în teren – cum sunt, Drumul Național DN69 Calea Aradului de pe latura de vest a amplasamentului, Strada Ferventia II aflată în partea de nord est a amplasamentului și drumurile de categorii inferioare, cum ar fi Strada Londra, Strada Luxemburg, Strada Cernăuți, Strada Paris, Strada Napoli, Strada Paris și Strada Roma, privind situația existentă dar și cea propusă, conform planselor U.01 Situația existența și U.02 Reglementări urbanistice-Zonificare.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În zona studiată există în prezent fond construit. În partea de Sud și de Est a amplasamentului există fond construit dens, definit preponderent de diferite tipologii de locuire dar și dotări și servicii aferente. În partea de Nord a amplasamentului se regăsesc edificate o serie de construcții și hale industriale parțial nefuncționale sau dezafectate, în cadrul cărora își desfășoară activitatea agenți economici precum SC AGROINDUSTRIALA și SC BIRO JOSEF AGRO. În partea de Vest a amplasamentului se regăsește UAT Timisoara, cele două UAT-uri fiind delimitate prin Drumul Național DN69 – Calea Aradului, cale de comunicație rutieră amplasată pe limita de Vest a amplasamentului.

Arealul ce include prezentul amplasament cuprinde astfel un mediu construit divers ca dimensiune și funcțiune. Cladirile rezidențiale existente sunt construite după anul 2000, acestea aflându-se într-o stare bună, fiind funcționale și întreținute. Platforma industrială aflată în partea de Nord, este parțial dezafectată. Caracterul arhitectural dominant este cel rezidențial mic din spectrul periurban.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

MEMORIU DE PREZENTARE

Fondul construit aflat la est și sud de teren este definit de clădiri rezidențiale, a caror stare este buna spre foarte buna, fiind construite relativ recent, precum și locuințe colective mici sau dotări și servicii publice, ce deservesc arealul în ansamblul său.

- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona mixtă propusă, compusă din servicii și locuire, va fi integrată în funcțiunea predominantă a zonei și anume cea predominant rezidențială (multiple tipologii), instituții publice și dotări de interes public, spații plantate și sport, propusă prin documentațiile de urbanism ierarhic superioare.

- Asigurarea cu spații verzi

În stadiul actual pe teren nu există spații verzi amenajate. Demararea acestui proiect va crește aspectul și calitatea zonei; realizarea unui ansamblu de clădiri pentru zonă mixtă, compusă din servicii și locuire, împreună cu zone și spațiile verzi propuse, spațiile verzi de aliniament, va aduce un plus de valoare zonei care în momentul de față este neglijată. Spațiile verzi se vor realiza în proporție de 5% din suprafața totală a terenului pentru zona rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, respectiv 10 % din teritoriul reglementat în cazul zonelor destinate clădirilor de locuit în regim colectiv, conform avizului de oportunitate nr. 21 din 06.12.2023, eliberat de Primăria Comunei Dumbrăvița.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine - Nu există.

- Principalele disfuncționalități

a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație):

- traseele drumurilor existente în zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității căilor de comunicație rutieră, respectiv asigurarea unor profiluri transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone mixte, compusă din servicii și locuire;
- accesul din drumurile reglementate anterior pe parcelele studiate se poate face doar într-o manieră unitară;

b) funcționale

- prezentul studiu nu modifică zonificarea PUZ cu Caracter Director aprobat prin HCL 27/2705.2004 și modificat prin HCL 43/25.11.2004 și nici a Planul Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, încadrându-se în tendințele de dezvoltare urbanistică și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone rezidențiale, respectiv de dotări și servicii publice construite.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

- 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 alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale)

a) Căi de comunicație

Accesul pe terenul studiat se va face din Drumul Național DN 69 – Calea Aradului prin Strada București și prin strada Ferventia II, conform plansei U.02 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată chiar și în prezent de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente sau nereglementate;
- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere;

b) Alimentare cu apă și canalizare

În apropierea zonei există următoarele rețele:

- rețea de alimentare cu apă și rețea de canalizare menajeră în intravilanul comunei Dumbravita, pe strazile Roma, Napoli, Belgrad, Ferventia II, București, Londra și Haga.
- Zona PUZ este traversată de canalul de desecare Hcn 59/2 și la limita vestică se afla canalul desecare Hcn 60.

c) Alimentare cu gaze naturale

În vecinătate, există rețea de gaze naturale. Poziționarea acestora este indicată de către avizul de principiu din partea Delgaz Grid: traseele acestora se află de-a lungul tramei stradale existente, după cum urmează, conform planșei ce însoțește avizul:

- rețea de gaze naturale aflată în exploatare - rețea presiune medie PE100 90 mm, paralel cu: Strada Praga, Strada Amsterdam, Strada Ferventia II, respectiv, Strada Napoli;
- rețea de gaze naturale aflată în exploatare - rețea presiune medie PE100 63 mm, paralel cu: Strada București, Strada Toledo, Strada Belgrad, Strada Puccini, respectiv, Strada Roma.

d) Alimentare cu energie electrică

În zona studiată există rețele electrice aeriene și subterane aflate în administrarea operatorului de distribuție. Traseele acestora sunt reprezentate orientativ în planșele anexate.

Amplasamentul este afectat de culoarul de protecție și siguranță al unei rețele electrice aeriene LEA 20 kV, pentru care se instituie restricții de construire, conform avizului operatorului de rețea.

Dezvoltarea urbanistică a terenului în zonele afectate este condiționată de realizarea lucrărilor de eliberare a amplasamentului sau de întocmirea unui studiu de coexistență și/sau analiză de risc, avizate de operatorul de rețea.

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

MEMORIU DE PREZENTARE

Înainte de începerea lucrării se va solicita delegat din partea Coordonare Lucrari Timiş din cadrul Reţele Electrice Banat S.A. pentru predarea amplasamentului. Se va respecta distanţa minimă în plan orizontal de 0,6 m fata de cablurile electrice existente, în care este interzisă executarea oricărei amenajări, construcţii, împrejmuiri, fundaţii, săpături. Se va respecta culoarul de trecere al LEA 0,4 kV de 1 m în plan orizontal şi vertical faţă de conductoarele extreme/stâlpi din LEA 0,4 kV existentă, în care este interzisă executarea oricărei construcţii, împrejmuiri, zone de agrement, parcaje, depozitarea de materiale, echipamente sau deşeuri. Pentru executarea oricăror lucrări de construire pe Amplasamentul în cauză, este necesară solicitarea unui Aviz de Amplasament, ce se va emite conform ORDIN nr. 25/2016 "Metodologie pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de reţea".

e) Telefonizare

Se va solicita aviz din partea companiilor de telefonizare.

f) Reţea de televiziune în cablu

În zonă nu există reţea urbană de televiziune în cablu.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) şi ghidul său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului şi planurilor de urbanism.

- Relaţia cadrul natural – cadrul construit

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile şi amenajarile vor fi percepute in mare masura de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvarile specifice vor respecta aceasta reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor plantate de protectie. Se va asigura si un balans optim între suprafata ocupata constructii si suprafata rezervata spatiului verde pe parcele. Se va acorda atentie sportita nu doar la aspectul cantitativ al spatiilor verzi ci si la cel calitativ.

- Evidenţierea riscurilor naturale şi antropice

În urma studierii zonei s-a constatat ca nu este cazul nici de riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile si nici de riscuri antropice.

- Marcarea punctelor şi traseelor din sistemul căilor de comunicaţii şi din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Interventiile propuse in cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona – nici cele edilitare si nici caile de comunicatie propuse.

- Evidenţierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecţie

Nu este cazul.

- Evidenţierea potenţialului balnear şi turistic – după caz

Nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

- Opțiunile populației și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

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

- Se va defini relația clădirilor propuse cu strada Ferventia II, Cernăuți și Paris, urmărind o dezvoltare integrată, coerentă, care se va reprezenta printr-o simulare a prospectului stradal de perspectivă, privind aliniamentul, bazat pe suport topografic cotate;
- Se va studia regimul de înălțime în raport cu strada Ferventia II, Cernăuți și Paris, prin desfășurate stradale și secțiuni transversale (perpendiculare pe axul străzii) prin Strada Ferventia II, Cernăuți și Paris;
- Se va studia regimul de înălțime și relația clădirilor în raport cu zonele de locuințe din proximitate;
- Se va completa cu piese desenate privind echiparea edilitară existentă/propusă. Planșele de echipare edilitară vor conține detalii privind echiparea zonei de rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, rețele de comunicații, de iluminat public și racordurile acestora la infrastructura majoră a localității;
- Se va marca sistematizarea pe verticală a terenului;
- Se va stabili regimul de aliniere a implanturilor în mod coerent și explicit, atât pe planșa U.02 Reglementări Urbanistice – Zonificare, cât și în Regulamentul Local de Urbanism, cele două fiind corelate între ele;
- Se interzice amenajarea de parcaje în spațiul public;
- Se va stabili pe planșa U.02 Reglementări Urbanistice – Zonificare, distanța dintre clădiri, respectând formula H și $H/2$;
- Se va detalia modul de ocupare/utilizare a terenului pe planșa U.02 Reglementări Urbanistice – Zonificare, pentru zona de implantare, în scopul evitării posibilelor neclarități în cazul schimbării beneficiarilor;
- Dezvoltarea urbană se va face cu ameliorarea infrastructurii tehnico-edilitare și de transport, care se va realiza astfel încât să nu afecteze utilizatorii existenți;
- Se vor stabili parcele distincte pentru echipamentele tehnico-edilitare;
- Realizarea de rețele edilitare, modernizarea, extinderile de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează strict prin grija inițiatorului P.U.Z.conform plan de acțiune;
- Primăria Comunei Dumbrăvița își asumă extinderea magistrelor de apă/canal pe arterele Ferventia II, Luxemburg, Paris conform plan de acțiune;
- Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării;

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.RO42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Dumbravita, jud.Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- Lucrările de racordare sau branșare la rețeaua tehnică edilitară publică se suportă în întregime de către investitor;
- Se va asigura accesul corespunzător la drumurile publice, atât pietonal cât și auto, pentru fiecare parcelă în parte. În funcție de numărul maxim de apartamente admis pe parcelă, accesurile se vor reprezenta grafic;
- Se vor stabili prin planșa U.02 Reglementări Urbanistice – Zonificare, zonele destinate parcarilor. Parcările necesare funcțiunilor propuse se vor prevedea în interiorul parcelelor și se vor dimensiona corespunzător. Numărul și amplasarea acestora trebuie să respecte legislația și normativele în vigoare;
- Se va asigura numărul de locuri de parcare pentru servicii conform legislației în vigoare și se va respecta art. 34, cap. II.7 și anexa 5 ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023;
- În cadrul zonei de locuințe colective se va prevedea o zonă destinată parcarilor publice, pe strada ce delimitează zona de servicii de zona de locuințe colective;
- Pentru etapa de consultare a populației este necesară studierea rețelei rutiere din zonă, incluzând toate PUZ-urile aprobate sau în curs de aprobare, pentru conectarea subzonei la zona propusă spre analiză, conform Legii 350/2001;
- Se vor stabili categoriile și tipologiile de profiluri stradale, se va asigura continuitatea rețelelor stradale și respectarea profilurilor stradale prevăzute prin PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023;
- Drumurile aferente zonei de locuințe colective vor avea un profil stradal de min. 17 m
- Se vor prevedea rasteluri pentru biciclete și locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități;
- Se va asigura deservirea zonei cu mijloace de transport în comun și piste de biciclete (min. 2 m/sens);
- Se vor realiza căile de circulație auto, velo și pietonale propuse la nivel de finisaj (asfalt);
- Realizarea drumului colector al DN 69 care intersectează continuarea străzii Belgrad în viitorul sens giratoriu de pe DN 69 se va asuma de către inițiatorii PUZ-urilor din zonă și se va ceda domeniului public;
- Se va realiza iluminatul public în terenul care face obiectul documentației PUZ;
- Se va ceda teren pentru servicii publice – subzona funcțională IS în suprafață de 5217 mp pentru instituții cu caracter educațional și teren pentru spații verzi în suprafață de 4777 mp în proximitatea subzonei IS, constituite în parcele distincte amplasate în continuarea străzii Belgrad și a PUZ-ului aprobat prin HCL 18/20.12.2017; Garantarea cedării se va certifica prin act notarial și prin planul de acțiune;
- Spațiile verzi totale care se cedează sunt în suprafața de 10.772mp;
- Se va planta minim 1 arbore/arbust la 100 mp teren și minim 1 copac la 5 ml în aliniamentul stradal, ținându-se cont de condițiile climatice, zona amplasării și necesitatea

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

MEMORIU DE PREZENTARE



vizibilității în trafic, conform art.35 al RLU aferent PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023. Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

- Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism: servituți de utilitate publică, asigurarea accesurilor din domeniul public potrivit planșei U.04 Proprietatea asupra terenurilor (terenurile destinate drumurilor, spațiilor verzi, echipamentelor tehnico-edilitare și a zonelor dedicate instituțiilor și serviciilor vor deveni domeniu public) și după asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției (extinderi de rețele) în conformitate cu Planul de Acțiune asumat atât de autoritatea publică locală, cât și de investitor;
- Autorizațiile de construire se vor emite doar după obținerea și numai cu condiția respectării distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- Corelarea la nivel de strategie cu documentația aferentă PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023;
- Documentația va respecta Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/2000;
- Se vor respecta prevederile RGU aprobat cu HG 525/1996 republicat, cele ale Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
 - Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z.

Prin proiectul de față se au în vedere următoarele obiective:

- Asigurarea accesului la viitoarea lotizare și a legăturilor acesteia cu zonele funcționale din proximitate;
- Schimbarea destinației terenului din teren arabil intravilan în teren pentru construcții, zone verzi, drumuri și dotările necesare funcțiunilor propuse;
- Reglementarea funcțiunilor permise în cadrul zonei, a gradului de construibilitate și a regimului maxim de înălțime;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri;
- Racordarea clădirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În scopul parcelării și amplasării unor clădiri pentru zonă mixtă, compusă din servicii și locuire, pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea fata de drumuri. De asemenea, sunt indicate cele mai apropiate rețele edilitare în planșa "U.01 Situația existentă" – doar în cazul în care avizele obținute din partea operatorilor indica existența unor rețele. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicare topografică actualizată și a fost realizată în concordanță cu **Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.**

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform prevederilor din Planul Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, terenul supus reglementării se află în zona predominant rezidențială (multiple tipologii), instituții publice și dotări de interes public, spații plantate și sport. Teritoriul face parte din celulele urbane LFC 6C_2 Picasso, LFC 6C_3 Picasso, M6C_1 Picasso, IS 6C Picasso și CC_2 Aradului.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Astfel, se prevăd spații verzi amenajate pe parcelă. Spațiile verzi se vor realiza în proporție de 5% din suprafața totală a terenului pentru zona rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, respectiv 10 % din teritoriul reglementat în cazul zonelor destinate clădirilor de locuit în regim colectiv, conform avizului de oportunitate nr. 21 din 06.12.2023, eliberat de Primăria Comunei Dumbrăvița.

În interiorul parcelelor propuse se va acorda o atenție deosebită prezentei spațiilor verzi plantate. La nivel de parcelă, Avizul de Oportunitate nr. 21 din 06.12.2023, eliberat de Primăria Comunei Dumbrăvița prevede următoarele procente de spații verzi amenajate:

- 20 % pentru parcelele de locuințe colective;
- 30 % pentru parcelele de locuințe unifamiliale;
- 15 % pentru parcelele de servicii.

Se propune relationarea cu formele de relief, prezenta unor oglinzi de apă și a spațiilor verzi amenajate, construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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

Pentru realizarea investitiei se propun lucrari privind dezvoltarea echiparii edilitare, asigurarea acceselor pe teren, asigurarea locurilor de parcare necesare functionarii corecte a functiunilor propuse prin PUZ. Asigurarea accesurilor si parcajelor se vor realiza prin grija beneficiarului cu respectarea legislatiei in vigoare. Accesul pe terenul studiat se va face din Drumul Național DN 69 – Calea Aradului prin Strada București si prin strada Ferventia II, conform plansei U.02 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE.

În momentul acesta:

- traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone pentru activitati economice cu caracter tertiar;
- la momentul actual accesul pe parcela se realizeaza din Strada Ferventia II, str Cernauti, str Paris, str. Luxemburg;
- se vor asigura locuri de parcare pe domeniul privat; necesarul de locuri de parcare pentru zona de servicii se va stabili la faza DTAC, in functie de capacitatea cladirilor, functiunea propusa pentru implementare, cu respectarea RGU (aprobat prin HG525/96) si RLU aferent PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023;
- Se vor prevea rasteluri pentru biciclete și locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități, conform legislației aflată în vigoare la momentul autorizării construcției;
- se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune preluarea si continuarea traseelor de drum impuse in documentatiile de urbanism aprobate anterior, precum si realizarea unor circulatii interioare noi, în corelare cu rețeaua stradală existentă, urmând a se concretiza la faza urmatoare - DTAC;

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă (se va consulta documentația privind lucrările edilitare). Străzile vor fi executate din îmbrăcăminti moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

- Organizarea circulației feroviare – după caz: nu este cazul.
- Organizarea circulației navale – după caz: nu este cazul.
- Organizarea circulației aeriene – S- a solicitat aviz AACR.
- Organizarea circulației pietonale - trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru persoane cu dizabilități.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

MEMORIU DE PREZENTARE



- generarea unei zone mixte, compusă din servicii și locuire, în intravilanul comunei Dumbrăvița;
- asigurarea accesului auto și pietonal în zona studiată;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone complexe coerente din punct de vedere al amplasării funcțiunilor, valorificându-se potențialul zonei;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi și drumuri.
- Funcțiunea conform Planului Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023 - zona predominant rezidențială (multiple tipologii), instituții publice și dotări de interes public, spații plantate și sport. Teritoriul face parte din celulele urbane LFC 6C_2 Picasso, LFC 6C_3 Picasso, M6C_1 Picasso, IS 6C Picasso și CC_2 Aradului.
- Funcțiunea conform PUZ cu Caracter Director aprobat prin HCL 27/2705.2004 și modificat prin HCL 43/25.11.2004 - zonă de funcțiuni și dotări speciale – dotări de cartier (instituții publice și servicii) și spații plantate, agrement și sport.
- Funcțiunea propusă : zonă mixtă – servicii și locuire, definită după cum urmează:
 - Lu - subzonă locuințe individuale cu maxim o unitate locativa/parcelă (parcelele nr. 1÷43, 90÷121) – 31.849m²;
 - Lc - subzonă locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 m² teren (parcelele nr. 48÷58) – 51.123 m²;
 - DS - subzonă dotări și servicii publice (parcelele nr. 59 ÷ 70) - 38.461 m²;
 - IS - subzonă instituții și servicii publice (parcelele nr. 47) - 5.217 m²;
 - V - subzonă spații verzi (parcelele nr. 44, 45, 46, 71, 72, 73) – 11.270 m²;
 - Cd – subzona cedată pentru canal de desecare (parcelele nr. 84) – 168 m²;
 - Cc - subzonă căi de comunicație și amenajări aferente (parcelele nr. 74÷83, 85÷89) – 36.009 m².
- regim de înălțime redus, maxim P+1E+Er pentru subzona de locuințe individuale cu maxim o unitate locativa pe parcelă ; maxim P+2E+Er pentru subzonele de locuințe colective și subzona de dotări și servicii; maxim S/D+P+2E+Er pt subzona de instituții și servicii publice ;
- asigurarea într-un sistem centralizat al alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea lotizare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz.

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.RO42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Dumbravita, jud.Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;**Cont:** RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV**Email:** deurbanfactory@gmail.com

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
<i>Lu – Subzonă de locuințe individuale cu maxim o unitate locativa pe parcelă</i>	-	-	31.849	18,29
<i>Lc – Subzonă de locuințe colective cu o incidență de maxim un apartament/100 m² teren</i>	-	-	51.123	29,37
<i>Is – Subzonă instituții publice și servicii</i>	-	-	5.217	3,00
<i>Ds – Subzonă de dotări și servicii publice</i>	-	-	38.461	22,09
<i>Sv – Subzonă de spații verzi</i>	-	-	11.270	6,47
<i>Cd – Subzona cedată pentru canal de desecare</i>	-	-	168	0,10
<i>Cc – Subzonă de căi de comunicație rutieră și amenajări aferente</i>	-	-	36.009	20,68
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	174.097	100	174.097	100

INDICATORII PROPUȘI - LIMITE MINIME ȘI MAXIME***Lu – Subzonă de locuințe individuale cu maxim o unitate locativa pe parcelă***

Regim de construire: izolat/cuplat;

P.O.T. maxim – 35%;

C.U.T. maxim – 1,05;

Regim de înălțime maxim: P+1E+Er;

H.max. Admis la aticul etajului neretras – 7,5 m de la cota +0,00;

H.max. Admis la aticul etajului retras – 12 m de la cota +0,00;

Regim de aliniere: conform planșa de reglementari urbanistice și RLU aferent PUZ;

Spații verzi în cadrul parcelei: minim 30%.

Lc – Subzonă locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 mp teren

Regim de construire: izolat/cuplat;

P.O.T. maxim – 35%;

C.U.T. maxim – 1,75;

Regim de înălțime maxim: P+2E+Er;

H.max. Admis la aticul etajului neretras – 11,5 m de la cota +0,00;

H.max. Admis la aticul etajului retras – 15,5 m de la cota +0,00;

Regim de aliniere: conform planșa de reglementari urbanistice și RLU aferent PUZ;

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIREIntravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F. RO42326240, Dumbravita, jud. Timis, Str. Alexandru Macedon, nr. 5, Ap. 1, tel. 0740074979

Punct de lucru: Dumbravita, jud. Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Amplasarea clădirilor de locuințe trebuie să urmărească constituirea unor piațete de cartier și generarea unor culoare verzi continue între cvartale, care împreună cu zonele verzi să formeze un sistem al spațiilor verzi la nivelul întregului ansamblu;

Se va prevedea o zonă destinată parcarilor publice;

Spații verzi în cadrul parcelei: minim 20%.

DS – Subzonă dotări și servicii publice

Regim de construire: izolat/cuplat;

P.O.T. maxim – 50%;

C.U.T. maxim – 2,00;

Regim de înălțime maxim: P+2E+Er;

H.max. Admis la aticul etajului neretras – 11,5 m de la cota +0,00;

H.max. Admis la aticul etajului retras – 15,5 m de la cota +0.00;

Regim de aliniere: conform planșa de reglementari urbanistice și RLU aferent PUZ;

Amplasarea clădirilor trebuie să urmărească structurarea unor spații cu acces public cu potențial de activare și coagulare a comunității;

Trebuie asigurată continuitatea culoarelor verzi, astfel încât acestea să se integreze în sistemul de spații verzi de la nivelul întregului teritoriu studiat;

Spații verzi în cadrul parcelei: minim 15%.

IS – Subzonă instituții și servicii publice – parcele de utilitate publică ce vor fi trecute în domeniul public

Regim de construire: izolat/cuplat;

P.O.T. maxim – 80%;

C.U.T. maxim – 2,50;

Regim de înălțime maxim: S/D+P+2E+Er;

H.max. Admis la aticul etajului neretras – 11,5 m de la cota +0,00;

H.max. Admis la aticul etajului retras – 15,5 m de la cota +0.00;

Regim de aliniere: conform planșa de reglementari urbanistice și RLU aferent PUZ;

Spații verzi în cadrul parcelei: minim 15%.

Sv – Subzonă de spații verzi

Se va stabili la nivel de ansamblu în conformitate cu prevederile PUG-ului aprobat prin HCL 140/25.10.2023, art. 35 Spații verzi și plantate, alin. 35.5, astfel: "În cazul dezvoltării de zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, se vor aloca zonelor verzi publice (nu în cadrul parcelei), cel puțin 5% din totalul teritoriului studiat, respectiv cel puțin 10% din totalul teritoriului reglementat în cazul zonelor destinate clădirilor de locuit în regim colectiv."

La nivel de parcel, acestea se vor diferenția pe zone funcționale astfel:

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F. RO42326240, Dumbravita, jud. Timis, Str. Alexandru Macedon, nr. 5, Ap. 1, tel. 0740074979

Punct de lucru: Dumbravita, jud. Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- 20 % pentru parcelele de locuințe colective;
- 30 % pentru parcelele de locuințe unifamiliale;
- 15 % pentru parcelele de servicii;

Spații verzi se vor putea amenaja, conform prevederilor Legii 24/2007 rep., art. 7, alin. 8:

Se pot amplasa pe spațiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare și spații de întreținere;

P.O.T. maxim – 10%;

C.U.T. maxim – 0,10;

Regim de înălțime maxim: P.

Parcarea autovehiculelor în zona studiată se va realiza obligatoriu pe fiecare parcelă iar numărul locurilor de parcare se va stabili în funcție de necesitate, conform HG 525/1996 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Comuna Dumbrăvița. Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

a. Alimentare cu apă

Suprafața totală a zonei studiate este de **174.097 mp**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de zona mixtă – servicii și locuire, ce va fi introdusă ulterior în intravilanul extins al comunei Dumbrăvița.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Dumbrăvița (rețeaua de apă de pe strazile Napoli, Roma, Belgrad, Ferventia II și Londra – PE-HD, Dn. 90-110 mm), administrată de AQUADUMBRĂVIȚA.

Rețeaua de alimentare cu apă propusă în PUZ se va realiza din teava de polietilenă PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm (L~2102 m), se va amplasa în zona verde/trotuar pe strazile proiectate în PUZ, astfel încât să existe câte un bransament pentru fiecare parcelă și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Această rețea de alimentare cu apă propusă se va bransa la rețeaua de apă existentă pe strazile Napoli, Roma, Belgrad, Ferventia II și Londra, aflate la limitele nordice și estice ale zonei studiate în PUZ.

Rețeaua de apă propusă se va echipa cu hidranți supraterani de incendiu și la cca 1 m față de limita de proprietate a fiecărei parcele se va monta câte un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apă consumat.

Necesarul estimat de apă este:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 231,11\ mc/zi = 2,67\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 300,44\ mc/zi = 3,47\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 31,29\ mc/h = 8,69\ l/s$$

b. Canalizarea menajeră

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F. RO42326240, Dumbravita, jud. Timis, Str. Alexandru Macedon, nr. 5, Ap. 1, tel. 0740074979

Punct de lucru: Dumbravita, jud. Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



canalizare menajera al comunei Dumbravita, aflata pe strazile Ferventia II, Roma si Londra, la limita nordica si estica a zonei PUZ (PVC, D=250 mm) si administrata de AQUADUMBRAVITA.

Conducta de canalizare propusa in PUZ (L~ 2040 m) va fi realizata din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe strazile nou-create si se va poza ingropat. Pe reseaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational.

Pentru asigurarea preluarii apelor uzate menajere din zona PUZ, se propune racordarea retelei de canalizare menajera propusa la reseaua de canalizare menajera de pe strazile Ferventia II, Roma si Londra. Racordurile menajere vor fi executate din conducta PVC, D=160 mm.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 231,11 \text{ mc/zi} = 2,67 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 300,44 \text{ mc/zi} = 3,47 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 31,29 \text{ mc/h} = 8,69 \text{ l/s}$$

c. Apele pluviale

Apele de ploaie de pe acoperisurile, drumurile si platformele betonate din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata (L~2369 m), trecute prin doua separatoare de namol si hidrocarburi si stocate in doua bazine de retentie (propane spre amplasare ingropate in zonele verzi pe parcelele nr. 71 si nr. 2). Apele de ploaie vor fi utilizate la stropirea si intretinerea spatiilor verzi, iar surplusul de apa pluviala pre-epurata va fi evacuat in canalele Hcn 60 si Hcn 59/2, aflat in administrarea ANIF, conform adresei 860/13.03.2023. Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Debitul total al apelor pluviale este: $Q_{PL} = 862,03 \text{ l/s}$

Volumul total anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = 142.365 \text{ mc/an}$

Volumul total al bazinelor de retentie ape pluviale: $V_{B.R.} = 376 \text{ mc}$

BREVIAR DE CALCUL

ALIMENTARE CU APĂ

Necesarul de apă s-a determinat în baza STAS 1343-1/2006 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localitati urbane și rurale". Calculul necesarului de apă și dimensionarea lucrărilor s-a făcut pentru etapa finală si se preconizeaza ca zona se va amenaja între anii 2024 - 2025.

Suprafata totală a zonei studiate este de **174.097 mp**, cuprinzând un număr de 72 parcele, dintre care: 47 parcele pentru locuințe individuale cu maxim doua unitati locative, 11 parcele locuinte colective, 2 parcele dotari- servicii, 1 parcela pentru institutii si servicii publice, 7 parcele destinate spațiilor verzi si 4 parcele destinate circulatiilor. Numărul total estimat de consumatori va fi de **1850**.

1.NECESARUL DE APĂ

Debitele specifice avute în vedere pentru dimensionarea surselor sunt:

- locuitori: - 1450 persoane x 120 l/om,zi = 174.000 l/zi : 1.000 = **174 mc/zi**

- vizitatori: - 100 persoane x 20 l/om,zi = 2000 l/zi : 1.000 = **2,00 mc/zi**

- angajati: - 300 persoane x 50 l/om,zi = 15.000 l/zi : 1.000 = **15,00 mc/zi**

$$N = 174+2,00+15,00 = \mathbf{191,00 \text{ mc/zi}}$$

2.DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL

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

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

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.RO42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Dumbravita, jud.Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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

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

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 1,10 \times 1,10 \times 191 = 231,11 \text{ mc/zi} = 2,67 \text{ l/s}$$

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

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

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

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 1,30 \times 231,11 = 300,44 \text{ mc/zi} = 3,47 \text{ l/s}$$

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

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = k_o \times Q_{S\ ZI\ MAX} / 16$$

unde $K_o = 2,00$ – coeficient de neuniformitate al debitului orar maxim conform, NP133-2022, tabel 3.4.

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 2,50 \times 300,44 / 24 = 31,29 \text{ mc/h} = 8,69 \text{ l/s}$$

Debitele necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 231,11 \text{ mc/zi} = 2,67 \text{ l/s}$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 300,44 \text{ mc/zi} = 3,47 \text{ l/s}$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 31,29 \text{ mc/h} = 8,69 \text{ l/s}$$

CANALIZARE MENAJERĂ

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un număr de **1850 consumatori**. Procentul de restituție se considera de 100% din necesarul de apă calculat pentru etapa de perspectivă.

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 231,11 \text{ mc/zi} = 2,67 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 300,44 \text{ mc/zi} = 3,47 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 31,29 \text{ mc/h} = 8,69 \text{ l/s}$$

CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele de ploaie de pe acoperisurile, drumurile și platformele betonate din zona studiată sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (L~2369 m), trecute prin două separatoare de namol și hidrocarburi și stocate în două bazine de retenție (propușe spre amplasare îngropate în zonele verzi pe parcelele nr. 71 și nr. 2). Apele de ploaie vor fi utilizate la stropirea și întreținerea spațiilor verzi, iar surplusul de apă pluvială pre-epurată va fi evacuat în canalele Hcn 60 și Hcn 59/2, aflate în administrarea ANIF, conform adresei 860/13.03.2023. Apele de ploaie cazute în zona verde se vor filtra în teren liber sistematizat, fiind considerate convențional curate.

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

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

$$m = 0,8 \text{ dacă } t \leq 40 \text{ m}$$

$$m = 0,9 \text{ dacă } t > 40 \text{ m}$$

ZONA 1

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

$$\text{Acoperisuri} \quad S=20296 \text{ mp} \quad \text{coef. de scurgere } \phi = 0,95$$

$$\text{Drumuri} \quad S=38177 \text{ mp} \quad \text{coef. de scurgere } \phi = 0,85$$

$$\phi = 20296 \times 0,95 + 38177 \times 0,85 / 58473 = 0,88$$

Clasa de importanță III => frecvența ploii de calcul 1/2.

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.RO42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Punct de lucru: Dumbravita, jud.Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



t = durată ploii

$$t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} = 15 + 566/42 = 28 \text{ minute}$$

t_{cs} = 15 minute pentru zonă de ses

v_a = 42 m/min

- lungimea cea mai mare parcursă de apă în colectorul de canalizare, din amonte până la bazinul de retenție/secțiunea de calcul - 566 m

I = 110 l/sxha - pentru durată de 28 minute și frecvență de 1/2

$$Q_{PL} = 5,8473 \times 0,88 \times 110 \times 0,8 = 452,81 \text{ l/s}$$

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

$$V_{anual} = 452,81 \times 28 \times 60 \times 100 / 1.000 = 76.072 \text{ mc/an}$$

$$\text{Volumul bazinului de retenție: } V = \frac{1}{2} \times \frac{t_r^2}{t_c} \times Q_{PL} \times k_1 = \frac{1}{2} \times 20^2 / 28 \times 452,81 \times 0,06 = 194 \text{ mc}$$

ZONA 2

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

Acoperisuri $S=17111 \text{ mp}$ coef. de scurgere $\phi = 0,95$

Drumuri $S=33435 \text{ mp}$ coef. de scurgere $\phi = 0,85$

$$\phi = 17111 \times 0,95 + 33435 \times 0,85 / 50546 = 0,88$$

Clasa de importanță III => frecvență ploii de calcul 1/2.

t = durată ploii

$$t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} = 15 + 510/42 = 27 \text{ minute}$$

t_{cs} = 15 minute pentru zonă de ses

v_a = 42 m/min

- lungimea cea mai mare parcursă de apă în colectorul de canalizare, din amonte până la bazinul de retenție/secțiunea de calcul - 510 m

I = 115 l/sxha - pentru durată de 27 minute și frecvență de 1/2

$$Q_{PL} = 5,0546 \times 0,88 \times 115 \times 0,8 = 409,22 \text{ l/s}$$

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

$$V_{anual} = 409,22 \times 27 \times 60 \times 100 / 1.000 = 66.293 \text{ mc/an}$$

$$\text{Volumul bazinului de retenție: } V = \frac{1}{2} \times \frac{t_r^2}{t_c} \times Q_{PL} \times k_1 = \frac{1}{2} \times 20^2 / 27 \times 409,22 \times 0,06 = 182$$

mc

d) Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a zonei studiate se va realiza din rețelele existente în zonă, prin extinderi și/sau racorduri noi, în funcție de necesarul de consum rezultat din dezvoltarea propusă.

Distribuția energiei electrice în interiorul zonei se va realiza prin rețele subterane de joasă tensiune, amplasate preponderent în lungul căilor de circulație propuse, în zonele verzi sau în domeniul public. Fiecare parcelă va beneficia de posibilitatea racordării la rețeaua de energie electrică prin bransamente individuale realizate în cablu subteran.

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

MEMORIU DE PREZENTARE

Soluția tehnică de alimentare (tipul rețelelor, configurația acestora, secțiunile cablurilor, necesitatea realizării de posturi de transformare sau firide de distribuție) va fi stabilită de operatorul de distribuție competent, în baza avizului tehnic de racordare emis la fazele ulterioare de proiectare.

În conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind performanța energetică a clădirilor, se vor respecta cerințele specifice conceptului nZEB, fiind analizată oportunitatea utilizării unor sisteme alternative de producere a energiei din surse regenerabile sau de înaltă eficiență, în cadrul studiilor de specialitate elaborate la fazele ulterioare.

Pentru iluminatul public se propune realizarea unei rețele de iluminat public subterane, cu amplasarea de stâlpi de iluminat echipați cu corpuri de iluminat eficiente energetic, de tip LED. Alimentarea și comanda sistemului de iluminat public se vor realiza conform soluției stabilite de operatorul de distribuție, pe baza documentațiilor tehnice elaborate la fazele ulterioare.

La fazele următoare, respectiv Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire, se vor obține avizele definitive privind alimentarea cu energie electrică, care vor cuprinde soluțiile tehnice detaliate și condițiile de execuție

e) Alimentare cu căldură

Asigurarea necesarului de încălzire și preparare a apei calde menajere pentru construcțiile propuse se va realiza prin sisteme individuale sau centralizate, în funcție de opțiunea investitorilor și de soluțiile tehnice adoptate la fazele ulterioare de proiectare. În concordanță cu cerințele privind performanța energetică a clădirilor și principiile nZEB, se va analiza utilizarea unor sisteme alternative de producere a energiei termice, precum:

- sisteme bazate pe surse regenerabile de energie;
- pompe de căldură;
- sisteme de cogenerare sau trigenerare;
- sisteme de recuperare a căldurii;
- alte soluții eficiente energetic.

Soluțiile adoptate vor respecta legislația în vigoare privind eficiența energetică, protecția mediului și sănătatea populației.

f) Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se va realiza din rețelele existente în zonă, prin extinderi și racorduri noi, în funcție de necesarul de consum.

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

MEMORIU DE PREZENTARE



Soluția tehnică de alimentare și racordare va fi stabilită de operatorul de distribuție, pe baza avizelor emise la fazele ulterioare de proiectare.

g) Telecomunicații

În lungul căilor de circulație propuse se va realiza o canalizație subterană pentru rețelele de telecomunicații, amplasată în domeniul public, în vederea asigurării accesului facil la infrastructura de comunicații.

Pentru asigurarea flexibilității în alegerea furnizorilor de servicii, se propune realizarea unei canalizații de telecomunicații fără pozarea inițială a cablurilor, urmând ca echipamentele și rețelele specifice să fie realizate de către operatorii autorizați.

Fiecare parcelă va beneficia de posibilitatea racordării la rețelele de telecomunicații.

La fazele ulterioare se vor obține avizele definitive privind soluțiile de racordare și bransament.

h) Gospodărie comunală (amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor, extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice)

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza la nivelul fiecărei parcele sau în puncte de colectare organizate, în spații special amenajate, în condiții controlate.

Se va asigura colectarea selectivă a deșeurilor, conform legislației în vigoare, prin utilizarea de containere specifice fiecărei fracții.

Evacuarea deșeurilor se va realiza periodic, prin intermediul operatorilor autorizați, în baza unor contracte de prestări servicii.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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

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

Raportul cadrul natural – cadrul 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 populației și a mediului

și creează disconfort, permițând astfel valorificarea potențialului natural și funcțional al situ-
lui propus spre a fi reglementat, și într-o etapă finală, construit.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale** – nu este cazul.
- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale. De aseme-
nea, modul de tratare al apelor uzate este stabilit prin propunerile privind echiparea edilita-
ră.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Depozitarea controlată a deșeurilor va presupune colectarea și depozitarea deșeurilor
menajere de pe fiecare parcelă, în mod controlat, în containere speciale, urmând a fi evacu-
ate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi
etc.**

Se prevăd spații verzi și punerea în valoare a cadrului natural existent în vederea
dezvoltării și protejării biodiversității, urmărind în același timp apropierea oamenilor de natu-
ră.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Prin Regulamentul Local de Urbanism se prevede asigurarea unui min de 5% din suprafața
totală a terenului pentru zona rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii
publice, respectiv 10 % din teritoriul reglementat în cazul zonelor destinate clădirilor de
locuit în regim colectiv, conform avizului de oportunitate nr. 21 din 06.12.2023, eliberat de
Primăria Comunei Dumbrăvița.

În interiorul parcelelor propuse se va acorda o atenție deosebită prezentei spațiilor
verzi plantate. La nivel de parcelă, Avizul de Oportunitate nr. 21 din 06.12.2023, eliberat de
Primăria Comunei Dumbrăvița prevede următoarele procente de spații verzi amenajate:

- 20 % pentru parcelele de locuințe colective;
- 30 % pentru parcelele de locuințe unifamiliale;
- 15 % pentru parcelele de servicii.

Se prevăd consolidări de maluri – dacă este cazul, plantări de zone verzi și valorificarea
din punct de vedere urbanistic, economic, social, ecologic și estetic a cadrului natural exis-
tent. Dezvoltarea unei infrastructuri verzi coerente presupune integrarea de spații verzi di-
verse: agrement, protecție a florei și faunei locale sau reglarea microclimatului local.

Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon – în procent cât mai redus, fiind încuraja-
tă dezvoltarea de plantații cu caracter peren – arbori, pomi și plante decorative care să con-
tribuie la o dezvoltare armonioasă a țesutului vegetal la toate nivelurile de studiu – micro,
intermediar, macro.



- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate** - nu este cazul.

- **Refacere peisagistică și reabilitare urbană** –

În amenajarea spațiilor verzi se vor utiliza elemente vegetale specifice habitatelor locale: plante perene, arbori și arbuști caracteristici zonei de studiu.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz** – nu este cazul.
- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea dezvoltării coerențe a unei rețele stradale funcționale și a utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Se va ține astfel cont de caracterul Planurilor Urbanistice Zonale aprobate în proximitate dar și de principiile de organizare spațială și funcțională a unui țesut cu caracter semi-urban: intersecții rutiere care să ofere siguranță autovehiculelor, dar mai ales pietonilor și utilizatorilor de transport alternativ (prietenos cu mediul). Disfuncționalitățile identificate în cadrul studiului prezent se referă la faptul că elementele definitorii profilurilor stradale aprobate nu au fost realizate, iar în prezent accesul în zonă se realizează prin sectoare de drum neconforme.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004)

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

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

În cadrul acestui program, pentru zona studiată în cadrul P.U.Z.-ului, propunerile de urbanism au prevăzut :

- Asigurarea unor accese corespunzător pe parcele;
- Rezervarea suprafețelor pentru spații publice verzi, corelate cu funcțiunile rezidențiale și cele de dotări și servicii publice;
- Echiparea tehnico - edilitara corespunzătoare.

Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Elaborarea P.U.Z. este determinată de intenția de a funcționaliza un perimetru intravilan în acord cu cerințele și tendința de dezvoltare zonală. Amplasamentul este situat, în proximitatea Drumului National DN 69 – Calea Aradului și a străzii Ferventia II, creand premisele necesare unei astfel de dezvoltari urbanistice. Modelarea propusă creează premise pentru protecția mediului, înțeles ca fiind de tip sub-urban mic, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental (zgomot, noxe din traficul rutier).

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

MEMORIU DE PREZENTARE



Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Stabilirea limitelor de implantare a viitoarelor constructii si folosirea optimă a terenului;
- Asigurarea relațiilor funcționale si estetice cu vecinătățile;
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz;
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:

Planul urbanistic zonal va fi inclus în următoarele planuri existente:

- Planul Urbanistic General al comunei Dumbravita, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023;
- Planuri urbanistice zonale aflate în curs de elaborare;
- Planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului și a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniază proiectelor de dezvoltare durabilă a zonei. Activitatea promovată de către titularul planului se încadrează în specificul zonei.

Orice posibilă sursă de poluare se va analiza cu cea mai mare atenție, astfel încât simultan cu apariția acesteia este analizată și proiectată soluția constructivă sau măsura organizatorică necesară eliminării acesteia. Actualmente terenul are categoria de folosință teren arabil intravilan, fiind liber de construcții. Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și constituie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și proprietarii terenurilor, pentru această zonă se prevede realizarea unei zone mixte, compusă din servicii și locuire, cu un regim maxim de înălțime admis de S/D+P+2E+Er. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă ca nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa activități sau funcțiuni poluante.

Se recomandă cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.).

Este obligatorie sistematizarea rețelilor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

MEMORIU DE PREZENTARE

Suprafața totală a zonei cuprinsă în P.U.Z. este de 174.097 m².

Adiacent terenului există rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, și alimentare cu gaze naturale. Nu au fost identificate probleme de mediu relevante în zonă.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor)

Așa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanentă pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse în perimetrul zonei studiate. Se evidențiază existența la ora actuală a funcționării serviciului de colectare a deșeurilor menajere de pe raza localității Dumbrăvița și în zona din imediata vecinătate a acesteia.

Se evidențiază de asemenea faptul că necesarul de apă se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cât și a condițiilor de evacuare a apelor reziduale făcându-se prin avizele solicitate de către beneficiar la instituțiile abilitate.

Planurile și programele pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu ce se vor elabora în continuare, legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor din zone adiacente, vor ține seama de prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal.

În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

- racordul la utilitățile existente în zonă;
- depozitarea deșeurilor menajere în pubele și containere etanșe realizate din materiale ne-corodabile, amplasate în spații special amenajate;
- realizarea de zone verzi plantate, tratate peisager în concordanță cu specificul vegetației locale;
- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeuri menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate;
- Protecția calității apelor.

Surse de poluanți pentru apa freatică:

Apa: prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol.

Apele menajere vor fi preluate de canalizarea propusă pentru această zonă.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare pluvială proiectată.

- Protecția aerului:

Aerul: nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor, funcțiunea fiind specifică unei zone mixte compuse din servicii și locuire. Surse staționare nederijate nu există; surse staționare derijate: emisiile de poluanți antrenate de la gazele de ardere de la centralele termice generează monoxid de carbon și oxizi de azot; surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente.

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

MEMORIU DE PREZENTARE



Cladirile pot fi (dar nu este recomandat) incalzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale caror capacitate de evacuare a gazelor nearse in atmosfera este redusa, sub nivelul de 0,02. Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensioneaza de furnizor in functie de tipul centralei termice:

- a) priza directa de aer
- b) priza directa centrata pe cosul de evacuare.

Centrala termica proprie cu caracteristici corespunzatoare functiunii deservite.

Diametrul cosului minim = 100 mm.

Pozitia cosului : la 90° (scos pe acoperis) fata de orizontala.

Solul: surse de poluare specifice perioadei de executie nu exista, decat accidental de la pierderea de carburanti la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzatoare a deeurilor menajere. Se va realiza o platforma adecvata pentru colectarea deeurilor, se va intretine solul in spatiile verzi.

Zgomot si vibratii: proiectul va respecta cerintele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, avand in vedere ca nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

Radiații: lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Nu au fost identificate efecte nocive sau poluanți astfel ca nu putem vorbi de o durată sau de o frecvență a acestora.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natură cumulativă asupra mediului. Avându-se în vedere impactul redus asupra mediului a funcțiunilor propuse, prin gestionarea conformă cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectați, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influența amplasamentul și implicit zona de nord est a localității Dumbrăvița.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Avand in vedere că planul de față prevede dezvoltarea unei zone mixte, compusă din servicii și locuire, funcțiune definită prin planurile de urbanism, nu vor exista niciun fel de riscuri pentru sănătatea umană sau a mediului.

Conform notificarii de asistenta de specialitate de sănătate publica, în etapa ulterioara PUZ de avizare se va defini clar profilul de activitate pentru subzonele de dotări și servicii publice, perimetrul zonei dar și distanța pana la teritoriile protejate sanitar, dacă este cazul.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de Planul Urbanistic Zonal propus este de 174.097 mp. Terenul propus spre a fi reglementat este situat, în prezent, în intravilanul comunei Dumbrăvița.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat;

Suprafețele terestre aparținând domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

Realizarea Planului Urbanistic Zonal se înscrie în dinamica de dezvoltare a zonelor mixte, compuse din servicii și locuire, din comuna Dumbrăvița.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Zona este în curs de edificare în partea de est și sud fiind deja edificate o serie de construcții, aflându-se de asemenea și intravilanul aprobat al localității Dumbrăvița. Cu toate acestea, în acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normele în vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel încât se iau toate măsurile eliminării acestora, încă din etapa de proiectare.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- Prioritățile ce trebuie rezolvate în zonă sunt echipările edilitare și accesele la parcele la standarde normale pentru categoria prevăzută.

- Necesitatea păstrării în zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzător.

Folosirea terenului pentru extinderea zonei pentru zonă mixtă, compusă din servicii și locuire se va realiza în parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizării acestuia în mod intensiv. Conform indicilor urbanistici pe fiecare subzonă aferentă zonei mixte propuse, terenul va fi folosit în procent de:

- Lu - subzonă locuințe individuale cu maxim o unitate locativa pe parcela (parcelele nr. 1÷43, $90 \div 121$) – $POT_{\max} = 35\%$;
- Lc - subzonă locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 m² teren (parcelele nr. 48÷58) – $POT_{\max} = 35\%$;
- DS - subzonă dotări și servicii publice (parcelele nr. 59 ÷ 70) - $POT_{\max} = 50\%$;

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

MEMORIU DE PREZENTARE

- IS - subzonă instituții și servicii publice (parcele nr. 47) - $POT_{\max} = 80\%$;
- V - subzonă spații verzi (parcelele nr. 44, 45, 46, 71, 72, 73) - $POT_{\max} = 10\%$;
- -Cd - subzona cedată pentru canal de desecare nr 84- nu este cazul;
- Cc - subzonă căi de comunicație și amenajări aferente (parcelele nr. 74÷83, 85÷89) - nu este cazul;

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu este cazul, întrucât suprafețele terestre aparținând domeniului privat, luate în studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care să necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca să rămână în proprietate publică și să dobândească regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000. Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, sunt precizate următoarele:

Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;

- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile - hârtie, carton, sticlă etc. - vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi preluate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002; Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.
- Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare; se apreciază că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață de dimensiuni normale.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgire a profilurilor transversale - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare, și trecerea acestora în domeniul public al unității administrativ-teritoriale, conform planșei U.04 Proprietatea asupra terenurilor.

BILANȚ TERITORIAL	Existent		Propus	
SUPRAFAȚĂ TEREN	mp	%	mp	%
	174.097	100	174.097	100
TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE	174.097	100	122.099	70,13
TERENURI CE SE INTENȚIONEAZĂ A FI TRECUTE ÎN DOMENIUL PUBLIC	-	-	51.998	29,87
TOTAL	174.097	100	174.097	100

În prezent, terenul supus reglementării se află în proprietatea privată a numiților: PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN și MIHĂILESCU MARIA-ILDICO, și este localizat în intravilanul comunei Dumbrăvița.

Prin propunerile din cadrul Planului Urbanistic Zonal prezent, în cazul parcelelor având funcțiunea de zonă mixtă, compusă din servicii și locuire, cu referire la subzona de locuințe individuale cu maxim două unități locative pe parcelă, subzona de locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 mp teren și subzona de dotări și servicii publice, se va realiza circulația terenurilor însă acestea se vor menține ca proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice. Parcelele dezmembrate destinate subzonei de instituții și servicii publice – parcele de utilitate publică ce vor fi trecute în domeniul public, subzonei de spații verzi și subzonei aferente căilor de comunicație rutieră și a amenajărilor aferente se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale, conform Planului de Acțiune.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

Din partea dezvoltatorului se vor asigura financiar următoarele categorii de lucrări, conform planului de acțiune:

-lucrările tehnico-edilitare pentru echiparea terenului în cauză, rețelele apă-canal, rețele electrice și rețele alimentare cu gaz, construirea de podete (după caz), iluminat stradal, amenajarea spațiilor verzi, amenajarea prin asfaltare a drumurilor propuse prin PUZ.

De asemenea, se va asigura caracterul public al drumurilor propuse.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Din punct de vedere economic și social, investiția va contribui la suplimentarea fondului de construcții pentru servicii și locuire în această zonă a localității Dumbrăvița și creșterea calității mediului construit, în contextul tendinței de dezvoltare prin realizarea parcelărilor propuse până în acest moment.

Prezentul studiu nu modifică zonificarea Planul Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023 și a PUZ cu Caracter Director aprobat prin

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

MEMORIU DE PREZENTARE

S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L**C.I.F.**RO42326240, Dumbrăvița, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979**Punct de lucru:** Dumbrăvița, jud.Timis, Str. Florenta, nr. 8, ap. 16;**Cont:** RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV**Email:** deurbanfactory@gmail.com

HCL 27/2705.2004 si modificat prin HCL 43/25.11.2004, respectiv strategia aprobată prin PUG, încadrându-se în tendințele de dezvoltare urbanistică și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite.

Propunerea de față urmărește reglementarea terenului din punct de vedere funcțional și al indicatorilor urbanistici, în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor mixte, compuse din servicii și locuire din intravilanul aprobat al localității Dumbrăvița, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții coerente din punct de vedere urbanistic, realizând un climat prielnic funcțiunii de mai sus menționate, îmbunătățind atât calitatea vieții cât și a mediului urban.

Întocmit,
Arh. SILEAM Andrei

Sef de proiect
Arh. DUMITRELE Elena- Emilia

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

MEMORIU DE PREZENTARE



PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
	DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE, <i>intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²</i>
Beneficiari:	PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTAVN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO,
Proiectant general:	S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L. Arh. Dumitrele Elena-Emilia
Data elaborării:	Martie 2026
Faza de proiectare:	P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

*Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din
unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²*

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

1.1. Prezentul regulament este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul administrativ al comunei Dumbrăvița.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism al P.U.Z. este parte integrantă a P.U.Z. – „DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE”, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m² teren arabil intravilan, loc. Dumbrăvița, comuna Dumbrăvița, județul Timiș, și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare și sta la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (Certificate de Urbanism, respectiv Autorizații de Construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate publică al Consiliului Local al Comunei Dumbrăvița, se aproba prin hotărârea Consiliului Local pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege. Procesul verbal al ședinței Consiliului Local Dumbrăvița prin care acest Regulament Local de Urbanism a fost aprobat se va include în anexă la prezenta documentație. Anexa face parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism.

1.4. Prezentul Regulament Local de Urbanism poate fi modificat dacă prin alte Planuri Urbanistice Zonale se modifică reglementările și concepția în baza căreia s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal – „DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE”, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m² teren arabil intravilan, loc. Dumbrăvița, comuna Dumbrăvița, județul Timiș.

1.5. Modificarea prezentului Regulament Local de Urbanism, după aprobare, se poate face numai în spiritul și litera legii și urmând procesul de avizare și aprobare pe care l-a urmat Planul Urbanistic Zonal – „DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE”, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m² teren arabil intravilan, loc. Dumbrăvița, comuna Dumbrăvița, județul Timiș, pe care îl explicitează și detaliază.

2. BAZA LEGALĂ

La elaborarea prezentului regulament s-au respectat în principal următoarele acte normative:

a) Acte normative specifice

– Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea 71/1996 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea I: Căi de comunicație
- Legea 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea II: Ape
- Legea 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea III: Zone protejate
- Legea 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea IV: Rețeaua de localități
- Legea 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea V: Zone de risc natural
- Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 cu completările și modificările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Hotărârea de Guvern nr. 650/2001 pentru aprobarea Regulamentului privind elaborarea reglementărilor tehnice în construcții.

b) Acte normative complementare

b.1. În domeniul construcțiilor

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu completările și modificările ulterioare
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții
- Ordinul comun nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. și S.R.I. - pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

b.2. În domeniul protecției mediului și a asigurării sănătății populației

- Legea nr. 107/1996 a apelor
- Legea nr. 462/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate
- Hotărârea de guvern nr. 101/1997 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 pentru aprobarea normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară
- Ordinul M.A.P.P.M. nr. 799/1999 pentru aprobarea procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărirea apelor.

b.3. În domeniul administrației publice

- Legea nr. 326/2001 privind serviciile publice de gospodărie comună

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiilor
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia

b.4. În domeniul proprietății funciare

- Legea nr. 18/1991, republicată, a fondului funciar
- Legea nr. 1/2000, pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și a celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și a legii 169/1997
- Legea nr. 7/1995 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.

b.5. În alte domenii

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 45/1994 a apărării naționale a României
- Legea nr. 106/1996 a protecției civile
- Ordonanța Guvernului nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată cu Legea nr. 212/1997, modificată și completată cu Legea nr. 26/2001
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul juridic al drumurilor
- Hotărârea de Guvern nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice
- Hotărârea de Guvern nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului
- Ordinul M.I. nr. 791/1998 privind aprobarea normelor metodologice de avizare și autori zare privind prevenirea și stingerea incendiilor

c) Documentatii de urbanism aprobate in zona sau in curs de aprobare

- Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/25.10.2023;
- Planul Urbanistic Zonal cu caracter Director aprobat prin HCL 27/27.05.2004 și modificat prin HCL 43/25.11.2004;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu aviz C.J. Timis nr. 130 / 2007 la Est – UAT Dumbravita;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu aviz C.J. Timis nr. 32 / 2005 la Est – UAT Dumbravita;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu aviz C.J. Timis nr. 29 / 2019 la Est – UAT Dumbravita;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu aviz C.J. Timis nr. 55 / 2017 la Est – UAT Dumbravita;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu aviz C.J. Timis nr. 70 / 2018 la Sud – UAT Dumbravita;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu aviz C.J. Timis nr. 43 / 2018 la Vest – UAT Timișoara;
- Planul Urbanistic Zonal avizat cu aviz C.J. Timis nr. 31 / 2023 la Vest – UAT Timișoara.

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal – „DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE”, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m² teren arabil intravilan, loc. Dumbrăvița, comuna Dumbrăvița, județul Timiș, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenurile situate în teritoriul administrativ al comunei Dumbrăvița, notate în C.F. după cum urmează:

- Intabulare, drept de PROPRIETATE , ant.reconst.L18/1991 cu inch.nr. 113135/2009 si mostenire cu inch.nr.47692/2020, dobandit prin Conventie, cota actuala 27700/174098 1) MIHĂILESCU MARIA-ILDICO, bun propriu OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 414541/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 120703 din 12/05/2023;

- Intabulare, drept de PROPRIETATE , ant.reconst.L18/1991 cu inch.nr. 113135/2009 si mostenire cu inch.nr.47692/2020, dobandit prin Conventie, cota actuala 27700/174098 1) PAPP ANTONIU-ISTVAN, casatorit, bun propriu OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 414541/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 120703 din 12/05/2023

- Intabulare, drept de PROPRIETATE , ant.reconst.L18/1991 cu inch.nr. 113135/2009 si cumparare cu inch.nr.47692/2020, dobandit prin Conventie, cota actuala 59300/174098 A1 1) PAPP ANA, casatorita, bun propriu OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 414541/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 120703 din 12/05/2023

Terenul studiat, figurat prin planșele P.U.Z. – Pr. nr. 05/2023, întocmit de către proiectant general S.C. DE URBAN FACTORY SRL, după încheierea procesului de avizare și aprobare P.U.Z., va fi împrejmuit, prin grija beneficiarului.

Zonificarea funcțională a intravilanului nou propus a fost exprimată grafic prin planșa "U.02 Reglementări urbanistice-Zonificare". Condițiile de amplasare a clădirilor în zonele stabilite sunt expuse în capitolele următoare ale prezentului Regulament Local de Urbanism, în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism și a anexelor sale.

Terenul reglementat are următoarele unități și subunități funcționale:

- Lu - subzonă locuințe individuale cu maxim o unitate locativa/parcelă (parcelele nr. 1÷43, 90÷121) – 31.849m²;
- Lc - subzonă locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 m² teren (parcelele nr. 48÷58) – 51.123 m²;
- DS - subzonă dotări și servicii publice (parcelele nr. 59 ÷ 70) - 38.461 m²;
- IS - subzonă instituții și servicii publice (parcelele nr. 47) - 5.217 m²;
- V - subzonă spații verzi (parcelele nr. 44, 45, 46, 71, 72, 73) – 11.270 m²;
- Cd – subzona cedată pentru canal de desecare (parcelele nr. 84) – 168 m²;

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Cc - subzonă căi de comunicație și amenajări aferente (parcelele nr. 74÷83, 85÷89) – 36.009 m².

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1 Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism; terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planșa "U.01 Situația existentă".

Documentația întocmită în vederea obținerii autorizației de construire va respecta prevederile următoarelor legi cu efect contingent în domeniu:

- Legea fondului funciar nr. 18/1991 - cu modificările ulterioare.
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (cu modificările ulterioare).
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 cu completările ulterioare).
- Legea îmbunătățirilor funciare nr. 84/1996.
- Legea privind protecția mediului cu modificările ulterioare.
- Ordinul 34/N/M/30/34.22/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN. MI și SRI, pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- H.G.R. nr. 6/1999 privind organizarea și funcționarea Ministerului Agriculturii și Alimentației cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru autorizarea normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- Legea Apelor nr. 107/1996, art.5, art. 40, art.49.
- Ordinul 3376/MC/M 35566/2102/667/C L.093/2012/44083/D-821 din 1996 al MLPAT, MAPN, MI, SRI, SIF, STS și SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Acestor prevederi se supun următoarele terenuri:

a) TERENURI ARABILE

17,4097 ha

4.2. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

4.3. Resursele subsolului

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

4.4. Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest Regulament Local de Urbanism este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărie 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 respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

4.5. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

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

Autoritățile abilitate vor identifica și vor 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.

4.6. Zonele construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se va face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.

5.1. Siguranța în construcții

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

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

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

- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

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

5.2. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.

Terenul ce compune prezentul amplasament pentru care a fost inițiat Planul Urbanistic Zonal, **nu este expus riscurilor naturale**, respectiv **riscurilor seismice, alunecări de teren sau inundații**.

Geomorfologic, amplasamentul aparține Câmpiei Banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Geologic, zona aparține Bazinului Panonic, având un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică. La alcătuirea geologică a etajului inferior sunt prezente micașisturi, paragneise, cuarțite micacee, șisturi. Cuvertura posttectonică prezintă conglomerate, gresii, microconglomerate. Stratul superior prezintă depozite aluvionare cuaternare.

Apa subterana a fost interceptată la adâncimea de -4,10m fiind cu caracter ușor ascensional, stabilizându-se la -3,90 m; se apreciază ca nivelul maxim poate ajunge până la cota de -1,50 m fata de cota terenului natural.

Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/1-2013 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului de intensitate seismică **$K_s=0,16$** , accelerația gravitațională **$ag = 0,20$** și perioada de colț **$T_c=0,7$ sec.**

Se va realiza ulterior un studiu geotehnic preliminar, pentru aprecierea condițiilor de fundare, în eventualitatea amplasării de construcții pe amplasamentul studiat.

5.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Teritoriul studiat **nu este expus riscurilor tehnologice.**

5.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Terenul studiat este deservit de rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaz, rețele termice, telecomunicații, și energie electrică.

Funcțiunile propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal **nu sunt generatoare de riscuri tehnologice.**

5.5. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Se vor aplica principiile conceptului de cladiri nZEB, cladiri cu performante energetice foarte ridicate. Cantitatea de energie pe care acestea o utilizeaza provine de asemenea în mare masura din resurse regenerabile produse în proximitate sau chiar pe terenul aferent construcției.

5.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în capitolele următoare ale prezentului Regulament Local de Urbanism.

5.7. Obiective de utilitate publică

Lucrările de utilitate publică propuse spre realizare în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal – „**DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE**”, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m² sunt expuse în părțile scrise și desenate aferente acestei lucrări și se referă la realizarea, amenajarea și extinderea drumurilor existente sau prevăzute în documentațiile de urbanism ierarhic superioare sau aprobate anterior, în vederea asigurării unei legături rutiere corespunzătoare cu strazile existente, precum și a unor zone de spații verzi.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

6.1. Asigurarea condițiilor de însorire și conform psihologic

Autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 17 și a Anexei nr. 3 din Regulamentul General de Urbanism, în condițiile următoarelor legi și acte normative:

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 cu modificări recente, inclusiv: Ordinul Ministerului Sănătății nr. 562/2023
- Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor
- Normativul C107 privind calculul termotehnic
- metodologia de audit energetic (NZEB)

6.2. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice

- Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va realiza cu respectarea prevederilor art. 18 din Regulamentul General de Urbanism, coroborat cu legislația specifică în vigoare, respectiv: Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea I Căi de comunicație, OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, precum și legislația privind protecția mediului.

6.3. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Autorizarea construcțiilor în raport cu aliniamentul se va realiza în conformitate cu prevederile art. 23 din Regulamentul General de Urbanism, coroborat cu legislația specifică în vigoare, respectiv Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și, după caz, legislația privind protecția mediului și protejarea monumentelor istorice.

6.4. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va realiza în conformitate cu prevederile art. 24 din Regulamentul General de Urbanism, coroborat cu legislația specifică în vigoare, respectiv Codul Civil (art. 610–614), Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, precum și normele de igienă și sănătate publică aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. Cerințele privind securitatea la incendiu vor respecta prevederile Normativului P118, în vigoare.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

7.1. Autorizarea construcțiilor în ceea ce privește asigurarea acceselor carosabile

- Autorizarea construcțiilor în ceea ce privește asigurarea acceselor carosabile se va realiza în conformitate cu prevederile art. 25 din Regulamentul General de Urbanism, coroborat cu legislația specifică în vigoare, respectiv Codul Civil (art. 616–619), Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor. Dimensionarea și conformarea acceselor se vor realiza în raport cu normele tehnice în vigoare, inclusiv Normativul C242 pentru elaborarea studiilor de circulație și Normativul P118 privind securitatea la incendiu.

UTILIZĂRI PERMISE

- Construcții și amenajări care asigură accese carosabile corespunzătoare, dimensionate conform normelor privind siguranța și fluenta traficului, cu avizul administratorului drumului.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Construcțiile sunt admise numai dacă se asigură acces carosabil direct sau prin servitute legal constituită, cu caracteristici care permit intervenția autospecialelor de intervenție, conform normelor în vigoare și cu avizul instituțiilor competente.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice autorizarea construcțiilor fără asigurarea accesului carosabil corespunzător sau în situația în care acesta nu permite intervenția mijloacelor de intervenție, conform legislației în vigoare.

7.2. Autorizarea construcțiilor în ceea ce privește asigurarea acceselor pietonale.

Autorizarea construcțiilor în ceea ce privește asigurarea acceselor pietonale se va realiza în conformitate cu prevederile art. 26 din Regulamentul General de Urbanism, coroborat cu legislația specifică în vigoare, respectiv Codul Civil (art. 616–619), Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, precum și legislația privind accesibilitatea persoanelor cu dizabilități (Legea nr. 448/2006 și reglementările tehnice aferente). Conformarea acceselor pietonale se va realiza în raport cu normele tehnice în vigoare, inclusiv Normativul C242 și Normativul P118.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

Asigurarea echipării edilitare a construcțiilor se va realiza în conformitate cu prevederile art. 27–29 din Regulamentul General de Urbanism, coroborat cu legislația specifică în vigoare, respectiv Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legea nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice, Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, precum și legislația privind protecția mediului.

Racordarea la rețelele edilitare și amplasarea acestora se vor realiza în conformitate cu normele tehnice și avizele operatorilor de utilități, în vigoare.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se propune dezvoltarea unei zone mixte, compuse din servicii și locuire, amplasată în intravilanul comunei Dumbrăvița. Se propune divizarea terenului în 121 de loturi, astfel: 75 de loturi destinate locuințelor individuale (o unitate locativă/parcelă), 11 loturi destinate locuințelor colective (cu o incidență de maximum 1 apartament/100 mp teren), 12 parcele pentru subzona de dotări și servicii, o parcelă pentru instituții și servicii publice, 6 parcele pentru spații verzi, 15 parcele aferente căilor de comunicație și amenajărilor aferente, precum și o parcelă destinată extinderii canalului de desecare, conform planșei U.02 – Reglementări urbanistice – Zonificare.

Reglementarea terenului are în vedere următorii factori:

- asigurarea accesului auto și pietonal în zona studiată;
- asigurarea cooperării proprietarilor în vederea realizării unei dezvoltări coerente din punct de vedere funcțional și urbanistic;
- valorificarea potențialului zonei prin organizarea echilibrată a funcțiunilor.

Din punct de vedere funcțional, terenul se structurează astfel:

- Lu – subzonă locuințe individuale cu maximum o unitate locativă pe parcelă (parcelele nr. 1÷43, 90÷121) – 31.849 mp;

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



- Lc – subzonă locuințe colective cu o incidență de maximum 1 apartament/100 mp teren (parcelele nr. 48÷58) – 51.123 mp;
- DS – subzonă dotări și servicii (parcelele nr. 59÷70) – 38.461 mp;
- IS – subzonă instituții și servicii publice (parcelele nr. 47) – 5.217 mp;
- V – subzonă spații verzi (parcelele nr. 44, 45, 46, 71, 72, 73) – 11.270 mp;
- Cd – subzonă destinată canalului de desecare (parcelele nr. 84) – 168 mp;
- Cc – subzonă căi de comunicație și amenajări aferente (parcelele nr. 74÷83, 85÷89) – 36.009 mp.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.

Se vor respecta prevederile art. 34 și anexa 6, precum și ale art. 35 din Regulamentul General de Urbanism, coroborat cu legislația specifică în vigoare, respectiv Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, precum și legislația privind protecția mediului. Totodată, se vor respecta normele de igienă și sănătate publică aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelor reglementate: în partea de Sud Vest a localității Dumbrăvița, în intravilan, a unei zone mixte de servicii și locuire, pe o suprafață de **174.097 m²** teren.

Zona aflată în studiu este identificată prin:

- Intabulare, drept de PROPRIETATE , ant.reconst.L18/1991 cu inch.nr. 113135/2009 si mostenire cu inch.nr.47692/2020, dobandit prin Conventie, cota actuala 27700/174098 1) MIHĂILESCU MARIA-ILDICO, bun propriu OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 414541/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 120703 din 12/05/2023;

- Intabulare, drept de PROPRIETATE , ant.reconst.L18/1991 cu inch.nr. 113135/2009 si mostenire cu inch.nr.47692/2020, dobandit prin Conventie, cota actuala 27700/174098 1) PAPP ANTONIU-ISTVAN, casatorit, bun propriu OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 414541/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 120703 din 12/05/2023

- Intabulare, drept de PROPRIETATE , ant.reconst.L18/1991 cu inch.nr. 113135/2009 si cumparare cu inch.nr.47692/2020, dobandit prin Conventie, cota actuala 59300/174098 A1 1) PAPP ANA, casatorita, bun propriu OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 414541/Dumbravita, inscrisa prin incheierea nr. 120703 din 12/05/2023

Se va ține cont de continuitatea străzilor din PUZ-urile adiacente și se vor respecta zonele de restricții datorate rețelelor existente. Se va asigura accesul la rețeaua stradală majoră.

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare și cele pentru îmbunătățiri funciare existente.

Limita zonei studiate este figurată în planșa U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE și U.06 STUDIU DE CVARTAL aferente Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie groasă. Suprafața studiată a zonei este de 17,4097 ha.

Zonificarea funcțională s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa U02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

În perimetrul zonei funcționale menționate mai sus, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea unei zone mixte compusa din servicii si locuire, cu un procent de ocupare maximă a terenului după cum urmează:

- Lu - subzonă locuințe individuale cu maxim o unitate locativa pe parcela (parcelele nr. 1÷43, 90÷121) – $POT_{maxim} = 35\%$;
- Lc - subzonă locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 m² teren (parcelele nr. 48÷58) – $POT_{maxim} = 35\%$;
- DS - subzonă dotări și servicii publice (parcelele nr. 59 ÷ 70) - $POT_{maxim} = 50\%$;
- IS - subzonă instituții și servicii publice (parcela nr. 47) - $POT_{maxim} = 80\%$;
- V - subzonă spații verzi (parcelele nr. 44, 45, 46, 71, 72, 73) – $POT_{maxim} = 10\%$;
- -Cd – subzona cedată pentru canal de desecare nr 84– nu este cazul;
- Cc - subzonă căi de comunicație și amenajări aferente (parcelele nr. 74÷83, 85÷89) – nu este cazul;

Subzonele propuse se constituie după cum urmează:

- Lu - subzonă locuințe individuale cu maxim o unitate locativa pe parcelă (parcelele nr. 1÷43, 90÷121) – 31.849 m²;
- Lc - subzonă locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 m² teren (parcelele nr. 48÷58) – 51.123 m²;
- DS - subzonă dotări și servicii publice (parcelele nr. 59 ÷ 70) - 38.461 m²;
- IS - subzonă instituții și servicii publice (parcela nr. 47) - 5.217 m²;
- V - subzonă spații verzi (parcelele nr. 44, 45, 46, 71, 72, 73) – 11.270 m²;
- Cd – subzona cedată pentru canal de desecare (parcela nr. 84) - 168 m²;
- Cc - subzonă căi de comunicație și amenajări aferente (parcelele nr. 74÷83, 85÷89) – 36.009 m².

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte, în prezent, din intravilanul localității Dumbrăvița, comuna Dumbrăvița.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.

Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

În funcție de regimul de înălțime propus, în zona studiată se întâlnesc mai multe tipuri de subzone:

- Lu - subzonă locuințe individuale cu maxim o unitate locativa pe parcelă (parcelele nr. 1÷43, 90÷121) – 31.849 m²;
- Lc - subzonă locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 m² teren (parcelele nr. 48÷58) – 51.123 m²;
- DS - subzonă dotări și servicii publice (parcelele nr. 59 ÷ 70) - 38.461 m²;
- IS - subzonă instituții și servicii publice (parcelele nr. 47) - 5.217 m²;
- V - subzonă spații verzi (parcelele nr. 44, 45, 46, 71, 72, 73) – 11.270 m²;
- Cd – subzona cedată pentru canal de desecare (parcelele nr. 84) - 168 m²;
- Cc - subzonă căi de comunicație și amenajări aferente (parcelele nr. 74÷83, 85÷89) – 36.009 m².

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de construcții pentru servicii și locuire, cu regim de înălțime maxim S/D+P+2E+Er.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- dotări, servicii;
- spații verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje;
- rețele tehnice – edilitare și construcții aferente.
- financiar-bancare;
- spații tehnice anexe, stație de pompe și rezervor de incendiu, casa poartă, drumuri și platforme interioare, garduri și împrejurimi, porți de acces, rețele edilitare interioare și rețele de utilități exterioare noi;
- zona de spații verzi în incintă;
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje;
- rețele tehnice – edilitare și construcții aferente.

IV.1. Lu - Subzonă de locuințe individuale cu maxim o unitate locativa pe parcelă. (parcelele nr. 1 ÷ 43, 90 ÷ 121)

1. Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale – Subzonă de locuințe individuale cu maxim o unitate locativa pe parcelă, conform planșei U.02 Reglementări Urbanistice - Zonificare.

- Subzonă cu funcțiune specifică pentru locuințe individuale cu maxim o unitate locativa pe parcelă.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

- Este cea de construcții pentru locuințe individuale cu maxim o unitate locativa pe parcelă, cu regim de înălțime maxim P+1E+Er.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale și carosabile pentru intervenții – accese pompieri, salvare, etc.;
- Rețele tehnico – edilitare.
- Spații verzi amenajate.

2. Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- Locuințe individuale de tip izolat, cuplat, cu maxim o unitate locativa pe parcelă.
- Amenajări zone verzi, spații de parcare, alei pietonale sau carosabile, piscine;

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit (care au acces direct din stradă) pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii), cu acordul vecinilor direct implicați;
- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona reglementată, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- În cazul acceselor auto și pietonale ce vor fi realizate în interiorul parcelei, acestea vor fi corelate la nivel de proiect de autorizație de construire, în raport cu funcțiunea propusă.
- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale.
- Zonele afectate de rețele electrice, de canalizare, gaz, telefonie, fibră optică sau alimentare cu apă sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului;
- Se va impune interdicție temporară de construire până la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare construcție nouă care impune efectuarea acestuia.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

- Sunt interzise următoarele activități:
- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Apartamentări ulterioare.
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; Este obligatorie corelarea cotelor terenului

sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuării apelor meteorice prin rigole la bazine de retenție. Modificarea CTN (cota terenului natural) și a CTS (cota terenului sistematizat) se poate realiza doar la momentul autorizării construcției, în corelare cu funcțiunea propusă și legislația în vigoare la momentul autorizării.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

- 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. 994/2018.
- Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.
- Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai nefavorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h, la solstițiul de iarnă.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

- Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări adiacente) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, conform planșei U.02 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE.

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

- Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

- Nu este cazul (peste 100 m distanță)

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

- S-a solicitat aviz AACR.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

- Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

a) Amplasarea față de aliniament se va face respectând condițiile:

- Alinierea clădirilor este obligatorie.
- În urma analizării documentațiilor de urbanism realizate în zona adiacentă parcelei pentru care s-a inițiat PUZ s-au stabilit următoarele retrageri:
 - Retragera limitei de implantare a fost stabilită la 6,00 m, respectiv 3,00 m față de aliniamentul stradal, conform planșei de REGLEMENTARI URBANISTICE.
- Se pot amplasa zone de parcare acoperite (tip carport) mai aproape de limita de construibilitate impusă, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă (de la cota 0.00)

Amplasarea garajelor la aliniamentul stradal este permisă, fara sa perturbe continuitatea trotuarului iar panta de acces se va realiza în interiorul limitei de proprietate.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

b) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- Construcțiile se pot amplasa izolat sau cuplat conform plansei de REGLEMENTARI URBANISTICE;
- Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei , pentru regim de inaltime de P, P+1E ,se va realiza astfel:
 - pentru parcelele indicate în planșa de reglementări ca fiind izolate, construcțiile se vor amplasa în regim izolat, cu respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate conform planșei de REGLEMENTARI URBANISTICE;
 - pentru celelalte parcele, amplasarea este obligatorie în regim cuplat, cuplarea realizându-se conform planșei de reglementări, prin alipirea la limita laterală indicată, iar față de cealaltă limită se va asigura o retragere minimă de 3,00 m
- pentru un regim de înălțime de P+1E+Er - pentru oricare din tipologie de amplasare fie izolat , fie cuplat – retragerea fata de limita laterala va fi de H/2 din înălțime.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Amplasarea construcțiilor (o singură construcție principală pe parcelă) se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018;
- Se pot amplasa zone de parcare acoperite (de tip carport) sau anexe gospodărești mai aproape de cei 3 m sau pe calcan, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă masurata de la cota 0.00. Anexele se pot amplasa la 60 de cm fata de limita de proprietate vecina, fara sa depaseasca inaltimea de 3m la cornisa sau pe limita cu acordul vecinului. Anexele si carporturile se pot amplasa la 60 de cm fata de limita de proprietate vecina sau pe limita cu acordul vecinilor direct afectati;
- Terasale sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi.

c) Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- Se va respecta distanța de minim 8 m, respective 10 m față de limita posterioară pentru parcele, conform planșei U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE;
- Se admit anexe gospodărești mai aproape de cei 8 m, respectiv 10 m, fiind permisă amplasarea pana la 60 cm fata de vecin sau pe limita cu acordul vecinului, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă, pentru construcții anexe;

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Terassele de la nivelul parterului clădirii principale pot fi la cel puțin la 6 m de limita de fund a parcelelor.

d) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- În condițiile respectării retragerilor impuse.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice/drumuri private de incinta. Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deseurilor, salvării.

Art. 17. Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

- Se vor asigura accese pietonale din trotuarele adiacente. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

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

- Extinderile de rețele se vor realiza conform planului de acțiune. Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

- Extinderile de rețele publice sau suplimentarea capacității rețelelor edilitare publice se realizează conform planului de acțiune, după caz.

- Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.

- Toate rețelele tehnico-edilitare stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

a) Alimentare cu apă-canal

- Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi **rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Dumbravita** (rețeaua de apă de pe strazile Napoli, Roma, Belgrad, Ferventia II și Londra – PE-HD, Dn. 90-110 mm), administrată de AQUADUMBRAVITA.

Reteaua de alimentare cu apa propusa in PUZ se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm (L~2102 m), se va amplasa in zona verde/trotuar pe strazile proiectate in PUZ, astfel incat sa existe cate un bransament pentru fiecare parcela si se va poza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip. Aceasta retea de alimentare cu apa propusa se va bransa la reseaua de apa existenta pe strazile Napoli, Roma, Belgrad, Ferventia II si Londra, aflate la limitele nordice si estice ale zonei studiate in PUZ.

Reteaua de apa propusa se va echipa cu hidranti supraterani de incendiu si la cca 1 m fata de limita de proprietate a fiecarei parcele se va monta cate un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apa consumat.

Necesarul estimat de apa este:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 231,11\ mc/zi = 2,67\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 300,44\ mc/zi = 3,47\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 31,29\ mc/h = 8,69\ l/s$$

b) Canalizarea menajeră

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al comunei Dumbravita, aflata pe strazile Ferventia II, Roma si Londra, la limita nordica si estica a zonei PUZ (PVC, D=250 mm) si administrata de AQUADUMBRAVITA.

Conducta de canalizare propusa in PUZ (L~ 2040 m) va fi realizata din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe strazile nou-create si se va poza ingropat. Pe reseaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational.

Pentru asigurarea preluarii apelor uzate menajere din zona PUZ, se propune racordarea retelei de canalizare menajera propusa la reseaua de canalizare menajera de pe strazile Ferventia II, Roma si Londra. Racordurile menajere vor fi executate din conducta PVC, D=160 mm.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 231,11\ mc/zi = 2,67\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 300,44\ mc/zi = 3,47\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 31,29\ mc/h = 8,69\ l/s$$

c) Apele pluviale

Apele de ploaie de pe acoperisurile, drumurile si platformele betonate din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata (L~2369 m), trecute prin doua separatoare de namol si hidrocarburi si stocate in doua bazine de retentie (propane spre amplasare ingropate in zonele verzi pe parcelele nr. 71 si nr. 2). Apele de ploaie vor fi utilizate la stropirea si intretinerea spatiilor verzi, iar surplusul de apa pluviala pre-epurata va fi evacuat in canalele Hcn 60 si Hcn 59/2, aflat in administrarea ANIF, conform adresei 860/13.03.2023. Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Debitul total al apelor pluviale este: $Q_{PL} = 862,03\ l/s$

Volumul total anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = 142.365\ mc/an$

Volumul total al bazinelor de retentie ape pluviale: $V_{B.R.} = 376\ mc$

d) Alimentare cu căldură

- Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB – construcții cu performanța energetică foarte ridicată - conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obtinerea autorizatiilor de construire pentru executarea lucrarilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerintele minime de performanța energetică și se va solicita intocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic și al mediului inconjurator cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiența pentru generarea de căldura precum:

- sisteme alternative descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
- sisteme alternative de cogenerare sau trigenerare;
- sisteme centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
- pompe de căldură;
- schimbatoare de căldură sol-aer;
- recuperatoare de căldură;
- Este posibilă, dar nu recomandabilă, prevederea construcțiilor cu o centrală termică proprie pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit în acest caz va fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

e) Rețea gaze naturale

- Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid Timișoara.
- Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

f) Alimentarea cu energie electrică

- Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).
- Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu LED 250W (PHILIPS).
- Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.

g) Telefonie

- În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, operatorul de rețea va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

h) Rețea TVC

- În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

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

Art. 21. Parcelarea

- Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile. Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- Se propune divizarea terenului în 121 de loturi, dintre care 75 vor reprezenta subzona de locuințe individuale cu maxim o unitate locativa pe parcelă, conform planșei U.02 Reglementări Urbanistice – Zonificare.

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- se admit dezmembrări și unificări pastrandu-se funcțiunea și indicatorii urbanistici, respectând HG525, articolul 30 privind regulile de parcelare.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

- La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:
- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
- **Regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la maxim P+1E+Er cu maxim 7,5 m m la cornișă/atic ultimul etaj neretras(de la cota +0.00) și maxim 12 m la coamă/atic nivel retras în punctul cel mai înalt(de la cota +0.00) (cu respectarea condițiilor impuse prin aviz AACR și Avizul de Oportunitate nr 21/06.12.2023 emis de Primăria comunei Dumbrăvița);**
- În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Amplasarea instalațiilor exterioare pentru climatizare va fi tratată integrat în soluția arhitecturală, prin evitarea expunerii aparente pe fațadele principale și prin includerea acestora în nișe, logii, balcoane sau prin mascarea cu elemente compatibile cu limbajul arhitectural al clădirii

b) Fațade

- Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- Culoarele dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, gri, placari lemn, caramida, piatra.

c) Acoperișuri

- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin două case învecinate, care să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului.
- Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 15° - 35° - fie învelitori tip terasă. Hmax admis la aticul etajului neretras va fi de maxim 7,5m de la cota 0.00; se admit depășiri locale de maximum 0,50 m, exclusiv pentru elemente tehnice ale construcției (straturi de acoperiș, termo-hidroizolații, echipamente de ventilație/instalații), fără a genera un nivel suplimentar și fără a modifica regimul de înălțime de maxim P+1E+Er.
- Hmax admis la aticul etajului retras de maxim 12m de la cota 0.00
- Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

- Zona are caracter rezidențial (locuințe) **P.O.T. maxim = 35%**.
- Coeficientul de utilizare a terenului (**C.U.T.**) **maxim admis**, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament, este **1,05** pentru funcțiunea propusă.

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

Art. 25. Parcaje

- Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Pentru locuințele individuale sunt necesare cel puțin două (2) locuri de staționare/unitate locativa, în interiorul parcelei. În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.
- Se va asigura numărul de locuri de parcare pentru funcțiuni complementare, conform legislației în vigoare, și se va respecta art. 34, cap.II și anexa 5 ale RLU aferent PUG comuna Dumbravita.
- Construcțiile de tip carport/loc de parcare acoperit/garaj vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Art. 26. Spații verzi

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Este obligatorie asigurarea și amenajarea unui procent de spațiu verde de minim 30% pe parcelele rezultate, conform avizului de oportunitate nr. 21 din 06.12.2023, eliberat de Primăria com. Dumbravita și plantarea unui arbore matur la fiecare 100 mp.

Art. 27. Împrejmuiri

Împrejmuirile vor fi tratate unitar la nivelul frontului stradal și se vor integra în caracterul zonei, evitând soluțiile masive sau opace către spațiul public.

Spre frontul stradal, împrejmuirile vor fi **transparente sau semitransparente**, realizate din grilaje metalice, lemn, plasă metalică sau combinații ale acestora, completate cu elemente pline, opace cu:

- înălțime maximă: **2,00 m**
- soclu opac: **max. 0,30–0,60 m**
- posibilitatea dublării cu gard viu

- Se permite realizarea unui aparat de intrare sau zonă pentru amplasare pubelei de gunoi pe zona de 6m din fața casei spre frontul stradal, cu o înălțime de maxim 3m. Este posibilă realizarea împrejmuirii la limita casei, neexistând împrejmuire la limita dinspre strada.
- Împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare pot fi împrejmuiri de tip opac, pentru asigurarea intimității cu înălțimea de 2m.

IV.2. Lc - Subzonă de locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 m² teren. (parcelele nr. 48÷58)

1. Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale – Subzonă de locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 m² teren

- Subzonă cu funcțiune de locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 m² teren (construcții cuplate sau izolate, cu o structură urbană coerentă).

Art. 2. Funcțiunea dominantă

- Este cea de locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 m² teren, cu regim de înălțime de maxim P+2E+Er.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale și carosabile pentru intervenții – accese pompieri, salvare, etc.;
- Rețele tehnico – edilitare.
- Spații verzi amenajate.
- subsoluri în interiorul zonei de constructibilitate marcată în planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

2. Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- Locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 m² teren.
- Amenajari zone verzi, spatii de parcare, alei pietonale sau carosabile, subsol;

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit (care au acces direct din stradă) pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii), cu acordul vecinilor direct implicați;
- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona reglementată, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- În cazul acceselor auto și pietonale ce vor fi realizate în interiorul parcelei, acestea vor fi corelate la nivel de proiect de autorizație de construire, în raport cu funcțiunea propusă.
- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (așa 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), impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor.
- Zonele afectate de rețele electrice, de canalizare, gaz, telefonie, fibră optică sau alimentare cu apă sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului;
- Intubularea construcțiilor se va realiza după bransarea la utilități, inclusiv racordarea la canalizare.
- Se va impune interdicție temporară de construire până la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare construcție nouă care impune efectuarea acestora.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus;
- Activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile / deșeuri;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuării apelor meteorice prin rigole la bazine de retenție. Modificarea CTN

(cota terenului natural) si a CTS (cota terenului sistematizat) se poate realiza doar la momentul autorizarii constructiei, in corelare cu functiunea propusa si legislatia in vigoare la momentul autorizarii.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

- 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. 994/2018.
- Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.
- Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai nefavorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h, la solstițiul de iarna. Se recomandă amplasarea construcției în partea de nord a parcelei (acolo unde se poate), pentru o însorire de durată.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

- Autorizarea executării eventualelor construcții este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, conform plansei U.02 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE.

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

- Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

- Nu este cazul (peste 100 m).

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

- S- a obtinut aviz AACR.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

- Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

a) Amplasarea față de aliniament se va face respectând condițiile:

- In urma analizării documentațiilor de urbanism realizate in zona adiacenta parcelei pentru care s-a inițiat PUZ s-au stabilit următoarele retrageri:
- Retragera limitei minime de implantare a fost stabilită la 6,00 m, respectiv 12,00 m față de limitele drumurilor propuse, conform plansei U.02 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE. Retragerile față de aliniament reprezintă valori minime obligatorii, acestea urmând a fi majorate, după caz, în funcție de cerințele de conformare a parcajelor, circulațiilor și ale normativelor tehnice în vigoare (inclusiv P118), fără posibilitatea reducerii sub valorile stabilite prin prezentul PUZ

- Excepțiile de la regulile mai sus menționate se aplică în situația cabinelor de poartă, a posturilor de transformare și a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre stradă.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

b) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- Construcțiile se pot amplasa izolat sau cuplat;
- Distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de $H/2$, dar nu mai puțin de 6m conform planșei U.02 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018;
- Terassele sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi.

-

c) Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- se vor respecta distanțele și conformațiile propuse în planșa U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE, minim 6m;

d) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă se va realiza cu respectarea retragerilor impuse prin prezentul regulament.
 - Distanțele dintre clădiri vor asigura condițiile de însorire, iluminare naturală și ventilare a spațiilor de locuit, conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2019 actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc , precum și cerințele de securitate la incendiu în vigoare.
- Amplasarea clădirilor de locuințe colective va urmări constituirea unor piațete de cartier și generarea unor culoare verzi continue între cvartale, care, împreună cu zonele verzi, vor forma un sistem coerent al spațiilor verzi la nivelul întregului ansamblu, conform Avizului de Oportunitate nr. 21/06.12.2023.
- Pe o parcelă este permisă realizarea unuia sau mai multor corpuri de clădire, acestea urmând a fi configurate astfel încât să asigure o fragmentare volumetrică adecvată, specifică tipologiei de vile urbane, precum și penetrări vizuale și funcționale către zonele verzi interioare, generând spații semiprivatizate.

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Construirea etapizată este permisă, cu respectarea indicatorilor urbanistici (POT, CUT), a retragerilor și a reglementărilor prezentului PUZ, cu condiția ca fiecare etapă să fie funcțională, să nu afecteze dezvoltarea etapelor ulterioare și să asigure realizarea utilităților și acceselor necesare.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora.
- Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deseurilor, salvării.

Art. 17. Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- Se vor asigura accese pietonale din trotuarele adiacente. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

- Autorizarea executării construcțiilor (spații tehnice, punct trafo, etc.) va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică, în funcție de necesitatea și scopul eventualelor construcții.
- Extinderile de rețele se vor face conform planului de acțiune. Beneficiarul final va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează conform planului de acțiune.
- Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.
- Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații se vor realiza subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

a) Alimentare cu apă-canal

- Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

reteaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Dumbravita (reteaua de apă de pe strazile Napoli, Roma, Belgrad, Ferventia II și Londra – PE-HD, Dn. 90-110 mm), administrată de AQUADUMBRAVITA.

Reteaua de alimentare cu apă propusă în PUZ se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm (L~2102 m), se va amplasa în zona verde/trotuar pe strazile proiectate în PUZ, astfel încât să existe câte un bransament pentru fiecare parcelă și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Această rețea de alimentare cu apă propusă se va bransa la rețeaua de apă existentă pe strazile Napoli, Roma, Belgrad, Ferventia II și Londra, aflate la limitele nordice și estice ale zonei studiate în PUZ.

Reteaua de apă propusă se va echipa cu hidranți supraterani de incendiu și la cca 1 m față de limita de proprietate a fiecărei parcele se va monta câte un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apă consumat.

Necesarul estimat de apă este:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 231,11\ mc/zi = 2,67\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 300,44\ mc/zi = 3,47\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 31,29\ mc/h = 8,69\ l/s$$

b) Canalizarea menajeră

Canalizarea menajera propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al comunei Dumbravita, aflată pe strazile Ferventia II, Roma și Londra, la limita nordică și estică a zonei PUZ (PVC, D=250 mm) și administrată de AQUADUMBRAVITA.

Conducta de canalizare propusă în PUZ (L~ 2040 m) va fi realizată din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe strazile nou-create și se va poza îngropat. Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 60 m. Canalizarea generală a zonei va funcționa gravitațional.

Pentru asigurarea preluării apelor uzate menajere din zona PUZ, se propune racordarea rețelei de canalizare menajera propusă la rețeaua de canalizare menajera de pe strazile Ferventia II, Roma și Londra. Racordurile menajere vor fi executate din conductă PVC, D=160 mm.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 231,11\ mc/zi = 2,67\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 300,44\ mc/zi = 3,47\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 31,29\ mc/h = 8,69\ l/s$$

c) Apele pluviale

Apele de ploaie de pe acoperisurile, drumurile și platformele betonate din zona studiată sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (L~2369 m), trecute prin două separatoare de namol și hidrocarburi și stocate în două bazine de retenție (propușe spre amplasare îngropate în zonele verzi pe parcelele nr. 71 și nr. 2). Apele de ploaie vor fi utilizate la stropirea și întreținerea spațiilor verzi, iar surplusul de apă pluvială pre-epurată va fi evacuat în canalele Hcn 60 și Hcn 59/2, aflate în administrarea ANIF, conform adresei 860/13.03.2023. Apele de ploaie cazute în zona verde se vor infiltra în teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Debitul total al apelor pluviale este: $Q_{PL} = 862,03\ l/s$

Volumul total anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = 142.365\ mc/an$

Volumul total al bazinelor de retenție ape pluviale: $V_{B.R.} = 376\ mc$

d) Alimentare cu căldură

- Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB – construcții cu performanță energetică foarte ridicată - conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obținerea autorizațiilor de construire pentru executarea lucrărilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerințele minime de performanță energetică și se va solicita întocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic,

economic și al mediului înconjurător cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiență pentru generarea de căldură precum:

- sisteme alternative descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
- sisteme alternative de cogenerare sau trigenerare;
- sisteme centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
- pompe de căldură;
- schimbatoare de căldură sol-aer;
- recuperatoare de căldură;
- Este posibilă, dar nu recomandabilă, prevederea construcțiilor cu o centrală termică proprie pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit în acest caz va fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

e) Rețea gaze naturale

- Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid Timișoara.
- Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

f) Alimentarea cu energie electrică

- Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).
- Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu LED 250W (PHILIPS).
- Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.

g) Telefonie

- În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, operatorul de rețea va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

h) Rețea TVC

- În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

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

Art. 21. Parcelarea

- Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile. Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

- Se propune divizarea terenului în 121 de loturi, dintre care 11 vor reprezenta subzona de locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 mp, conform planșei U.02 Reglementări Urbanistice – Zonificare.

- nu se admit unificari și dezmembrări ulterioare ale parcelelor;

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

- La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:
- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
- Regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la maxim P+2E+Er cu maxim 11,5 m la aticul ultimul etaj neretras(de la cota +0.00) si maxim 15,5 m la aticul nivel retras in punctul cel mai inalt de la cota +0.00 (cu respectarea conditiilor impuse prin aviz AACR si in Avizul de Oportunitate nr. 21/06.12.2023 eliberat de Primaria comunei Dmbravița);
- In sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Amplasarea instalațiilor exterioare pentru climatizare va fi tratată integrat în soluția arhitecturală, prin evitarea expunerii aparente pe fațadele principale și prin includerea acestora în nișe, logii, balcoane sau prin mascarea cu elemente compatibile cu limbajul arhitectural al clădirii

b) Fațade

- Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- Culoarele dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, gri, culori armonizate în general – placari cu caramida, piatra, lemn.

c) Acoperișuri

- Construcțiile vor avea învelitori tip terasă. Cota la aticul ultimului etaj de maxim 15,5 m și un regim maxim permis pe subzona de P+2E+Er.
- Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

- Zona are caracter rezidențial (locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 mp teren) **P.O.T. maxim = 35%**.
- Coeficientul de utilizare a terenului (**C.U.T.**) **maxim admis**, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este **1,75** pentru locuințe colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 mp teren.

Art. 25. Parcaje

- Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Pentru locuințele colective cu o incidență de maxim 1 apartament/100 mp teren sunt necesare cel puțin două (2) locuri de staționare/unitate locativa, în interiorul parcelei. În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.
- Se va asigura numărul de locuri de parcare pentru servicii, conform legislației în vigoare, și se va respecta art. 34, cap.II și anexa 5 ale RLU aferent PUG comuna Dumbravita.
- Se vor prevedea rasteluri pentru biciclete și locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități.
- Va fi plantat câte un arbore la fiecare 4 locuri de parcare, conform Avizului de Oportunitate nr. 21/06.12.2023, eliberat de primăria com. Dumbrăvița;
- Se va prevedea o zonă destinată parcarilor publice, conform Avizului de Oportunitate nr. 21/06.12.2023 de a lungul strazii ce separa zona de servicii de zona de locuințe colective;

Art. 26. Spații verzi

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Este obligatorie asigurarea și amenajarea unui procent de spațiu verde de minim 20% pe parcelele rezultate, conform avizului de oportunitate nr. 21 din 06.12.2023, eliberat de Primăria com. Dumbravita și plantarea unui arbore matur la fiecare 100 mp.

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Art. 27. Împrejmui

- nu se permit împrejmuii clasice, doar elemente de tip mobilier urban, jardiniere și gard viu;
- Se recomandă utilizarea gardului viu la limita de proprietate, ca element de delimitare și protecție vizuală între spațiul public pietonal și zonele de parcare private, contribuind la calitatea imaginii urbane cu o înălțime cuprinsă între 0,8m și 1,2m
- Se permite realizarea unui aparat de intrare sau zonă pentru amplasare pubelelor de gunoi

IV.3. Ds - Subzonă de dotări și servicii publice. (parcelele nr. 59 ÷ 70)

1. Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale – Subzonă de dotări și servicii publice, conform planșei U. 02 Reglementări Urbanistice - Zonificare.

- Subzonă de dotări și servicii publice (construcție izolată sau cuplata).

Art. 2. Funcțiunea dominantă

- Este cea de dotări și servicii publice, unități comerciale cu caracter urban și semi-urban cu regim de înălțime P+2E+Er, compatibile cu locuirea.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale și carosabile pentru intervenții – accese pompieri, salvare, etc.
- Rețele tehnico – edilitare.
- Amenajari de spații verzi.
- subsoluri

2. Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- Dotări și servicii publice și private, compatibile cu locuirea, incluzând: comerț, servicii profesionale, birouri, administrație, servicii medicale (clinici, cabinete, farmacii), învățământ (creșe, grădinițe publice sau private, afterschool), cultură, culte, activități sportive și de agrement; -
- Alimentație publică (cafenele, restaurante, pizzerii etc.), cu program de funcționare compatibil cu zona rezidențială; -
- Spații comerciale de tip supermarket/hipermarket, galerii comerciale, clădiri de birouri, spații de cazare;
- Servicii diverse: prestări servicii pentru populație (ex: saloane, fitness, servicii IT, consultanță, activități nepoluante), cu condiția compatibilității cu funcțiunea de locuire;
- Spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii- indoor – outdoor;
- Parcaje, garaje, circulații pietonale și carosabile;
- Construcții și instalații tehnico-edilitare aferente zonei

Art. 5. Utilizări admise cu condiții



- Sunt admise echipamente / construcții pentru instalații, cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona limitrofă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător
- Panaouri de afișaje publicitare de tip totem.
- showroom auto, spalatorii auto; sali de evenimente , conferinte

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- În cazul acceselor auto si pietonale ce vor fi realizate in interiorul parcelei, acestea vor fi corelate la nivel de proiect de autorizatie de construire, in raport cu functiunea propusa.
- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (așa 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), impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor.
- Zonele afectate de rețele electrice, de canalizare, gaz, telefonie, fibră optică sau alimentare cu apă sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului;
- Intabularea se va realiza după bransarea la utilitati, inclusiv racordarea la canalizare;
- Se va impune interdicție temporară de construire până la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare construcție nouă care impune efectuarea acesteia.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

- activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante;
- activități de mică producție, cu / fără flux tehnologic (de exemplu prelucrare textile, încălțăminte, obiecte de mici dimensiuni, din domeniul IT, prelucrare mecanică, tâmplărie, etc.);
- depozitare de materiale re folosibile / deșeuri;
- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuării apelor meteorice prin rigole la bazine de retenție. Modificarea CTN (cota terenului natural) si a CTS (cota terenului sistematizat) se poate realiza doar la momentul autorizării construcției, in corelare cu functiunea propusa si legislatia in vigoare la momentul autorizării.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

- 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. 994/2018.

- Se vor respecta prevederile R.G.U. și R.L.U. aferent PUG comuna Dumbrăvița, aferente fiecărei funcțiuni în parte.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

- Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni destinate dotărilor și serviciilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, conform plansei U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE.

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

- Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

- Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

- S- a solicitat aviz AACR.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

- Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

a) Amplasarea față de aliniament se va face respectând condițiile:

- Amplasarea construcțiilor față de limitele de proprietate se va realiza în interiorul zonei construibile stabilite prin planșa de reglementări.

Față de limitele de proprietate se vor respecta retrageri minime de 6,00 m, cu excepția situațiilor în care, din conformarea funcțională (parcaje, circulații, accese) sau din aplicarea normativelor tehnice în vigoare, sunt necesare retrageri mai mari;

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

b) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- Construcțiile se vor amplasa izolat sau cuplat în interiorul parcelei;

- Distanța acestora față de proprietățile învecinate se vor realiza conform plansei U.02 REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE. Pentru toate tipologiile de înălțimi ce se înscriu în limita maximală de regim de înălțime tip P+2E+Er cu h.maxim la aticul ultimului etaj neretras de 11,5 m și h.maxim la aticul nivelului retras în punctul cel mai înalt de 15,5 m fata de cota 0.00; construcțiile se vor amplasa fata de limita laterală cu o retragere de H/2 m, respectiv minim 6 m.

- Se admit calcane pentru construcția principală, dacă aceasta se cuplează cu parcela adiacentă prin proiectare corelata sau acord notarial;



- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Amplasarea clădirilor trebuie să urmărească structurarea unor spații cu acces public cu potențial de activare și coagulare a comunității. Trebuie asigurată continuarea culoarelor verzi, astfel încât acestea să se integreze în sistemul de spații verzi de la nivelul întregului teritoriu studiat, conform Avizului de Oportunitate nr. 21/06.12.2023.
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018;

c) Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- Se va respecta distanța de 10 m conform plansei U.02 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE, în funcție de tipologia de parcelă și de geometria acesteia;
- Se vor respecta condițiile prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. comuna Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

d) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.

- Sunt admise mai multe construcții principale / corpuri de clădire principale pe parcelă, în funcție de conceptul arhitectural ales la nivelul autorizației de construire;
- Distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă se vor stabili în funcție de conformarea funcțională a ansamblului, cu respectarea prevederilor legale privind însorirea, iluminarea naturală, ventilarea spațiilor și securitatea la incendiu, conform legislației în vigoare
- Amplasarea clădirilor trebuie să urmărească structurarea unor spații cu acces public cu potențial de activare și coagulare a comunității. Trebuie asigurată continuarea culoarelor verzi, astfel încât acestea să se integreze în sistemul de spații verzi de la nivelul întregului teritoriu studiat, conform Avizului de Oportunitate nr. 21/06.12.2023.
- Se vor respecta reglementările cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora.
- Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deșeurilor, salvării.

Art. 17. Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate. Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vîrstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc).

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

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

- Extinderile de rețele se vor face conform planului de acțiune. Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează , conform plan de acțiune.

- Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.

- Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran, aflate în domeniul public.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

a) Alimentare cu apă-canal

- Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi **reteaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Dumbravita** (reteaua de apă de pe strazile Napoli, Roma, Belgrad, Ferventia II și Londra – PE-HD, Dn. 90-110 mm), administrată de AQUADUMBRAVITA.

Reteaua de alimentare cu apă propusă în PUZ se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm (L~2102 m), se va amplasa în zona verde/trotuar pe strazile proiectate în PUZ, astfel încât să existe câte un bransament pentru fiecare parcelă și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Această rețea de alimentare cu apă propusă se va bransa la rețeaua de apă existentă pe strazile Napoli, Roma, Belgrad, Ferventia II și Londra, aflate la limitele nordice și estice ale zonei studiate în PUZ.

Reteaua de apă propusă se va echipa cu hidranți supraterani de incendiu și la cca 1 m față de limita de proprietate a fiecărei parcele se va monta câte un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apă consumat.

Necesarul estimat de apă este:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 231,11\ mc/zi = 2,67\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 300,44\ mc/zi = 3,47\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 31,29\ mc/h = 8,69\ l/s$$

b) Canalizarea menajeră

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al comunei Dumbravita, aflata pe strazile Ferventia II, Roma si Londra, la limita nordica si estica a zonei PUZ (PVC, D=250 mm) si administrata de AQUADUMBRAVITA.

Conducta de canalizare propusa in PUZ (L~ 2040 m) va fi realizata din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe strazile nou-create si se va poza ingropat. Pe reseaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational.

Pentru asigurarea preluarii apelor uzate menajere din zona PUZ, se propune racordarea retelei de canalizare menajera propusa la reseaua de canalizare menajera de pe strazile Ferventia II, Roma si Londra. Racordurile menajere vor fi executate din conducta PVC, D=160 mm.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 231,11\ mc/zi = 2,67\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 300,44\ mc/zi = 3,47\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 31,29\ mc/h = 8,69\ l/s$$

c) Apele pluviale

Apele de ploaie de pe acoperisurile, drumurile si platformele betonate din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata (L~2369 m), trecute prin doua separatoare de namol si hidrocarburi si stocate in doua bazine de retentie (propane spre amplasare ingropate in zonele verzi pe parcelele nr. 71 si nr. 2). Apele de ploaie vor fi utilizate la stropirea si intretinerea spatiilor verzi, iar surplusul de apa pluviala pre-epurata va fi evacuat in canalele Hcn 60 si Hcn 59/2, aflat in administrarea ANIF, conform adresei 860/13.03.2023. Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Debitul total al apelor pluviale este: $Q_{PL} = 862,03\ l/s$

Volumul total anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = 142.365\ mc/an$

Volumul total al bazinelor de retentie ape pluviale: $V_{B.R.} = 376\ mc$

d) Alimentare cu căldură

- Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB – construcții cu performanța energetică foarte ridicată - conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obtinerea autorizatiilor de construire pentru executarea lucrarilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerintele minime de performanța energetică și se va solicita intocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic și al mediului inconjurator cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiența pentru generarea de căldura precum:

- sisteme alternative descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
- sisteme alternative de cogenerare sau trigenerare;
- sisteme centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
- pompe de căldura;
- schimbatoare de căldura sol-aer;
- recuperatoare de căldura;
- Este posibila, dar nu recomandabila, prevederea constructiilor cu o centrală termică proprie pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere.

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Combustibilul folosit în acest caz va fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

e) Rețea gaze naturale

- Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid Timișoara.

- Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

f) Alimentarea cu energie electrică

- Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).

- Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu LED 250W (PHILIPS).

- Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.

g) Telefonie

- În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, operatorul de rețea va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

h) Rețea TVC

- În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

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

Art. 21. Parcelarea

- Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile. Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

- Se propune divizarea terenului în 121 de loturi, dintre care 12 vor reprezenta subzona de dotări și servicii publice, conform planșei U.02 Reglementări Urbanistice – Zonificare.

- Se admit unificari/dezmembrări ulterioare ale parcelelor, pastrandu-se funcțiunea și indicatorii urbanistici .

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

- La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;

- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter (P) până la maxim P+2E+Er cu maxim 11,5 m la aticul ultimului etaj neretras și 15 m la aticul nivelului retras în punctul cel mai înalt;

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

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

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

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

- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare se vor integra în compoziția fațadelor, evitându-se amplasarea aparentă pe fațadele principale. Acestea vor fi amplasate în nișe, spații tehnice dedicate, pe acoperiș sau în zone special prevăzute, fiind mascate prin grile, panouri sau alte elemente arhitecturale compatibile

b) Fațade

- Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, gri, culori armonizate în general .

c) Acoperișuri

- Construcțiile vor avea învelitori tip terasă. Cota la aticul ultimului etaj neretras va fi la maxim 11,5 m și 15 m la aticul nivelului retras în punctul cel mai înalt ; regimul de înălțime maxim al subzonei este de P+2E+Er.

Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

- Subzona de dotări și servicii publice cu **P.O.T. maxim = 50%**.

- Coeficientul de utilizare a terenului (**C.U.T.**) **maxim admis**, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este **2,00** pentru subzona de dotări și servicii publice.

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

Art. 25. Parcaje

- Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Se va asigura numărul de locuri de parcare pentru servicii, conform legislației în vigoare, și se va respecta art. 34, cap.II și anexa 5 ale RLU aferent PUG comuna Dumbravita, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

- Parcajele se vor realiza în incinta iar numărul acestora se va dimensiona conform normativelor la faza de autorizare.

Art. 26. Spații verzi

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Este obligatorie asigurarea și amenajarea unui procent de spațiu verde de minim 15% pe parcelele rezultate, conform avizului de oportunitate nr. 21 din 06.12.2023, eliberat de Primăria com. Dumbravita și plantarea unui arbore matur la fiecare 100 mp.

Art. 27. Împrejurimi

- Spre frontul străzilor și pe limitele laterale dintre parcele, pot fi elemente de delimitare, constând din soclu/jardinieră de maxim 0,60 m înălțime, și fine elemente din structuri metalice transparente - suport pentru plante cățărătoare, de maxim 1,80 m. Aceste elemente, dacă există, vor fi discontinue.

IV.4. Is - Subzonă instituții și servicii publice. (parceta nr. 47)

.1. Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale – Subzonă de instituții și servicii publice – parcele de utilitate publică ce vor fi trecute în domeniul public, conform planșei 04.Proprietatea asupra terenurilor.

- Subzonă cu instituții și servicii publice cu o structură urbană coerentă.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

- Este cea de instituții și servicii publice, cu regim de înălțime S/D+P+2E+Er.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale și carosabile pentru intervenții – accese pompieri, salvare, etc.
- Spații verzi și plantații.
- Spații pentru terenuri și instalații sportive, curți de recreație.
- Rețele tehnico – edilitare.

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

.2. Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- Instituții publice de învățământ preșcolar, învățământ primar, gimanzial și liceal, after-school, sport și recreere, spații libere pietonale, spații verzi amenajate, parcaje la sol, librărie și papetărie, bibliotecă, ateliere de lucru manual, centre sportive, servicii administrative, centre de pregătire profesională, spații de vânzare cu produse specifice funcțiunii propuse, locuire temporară pentru personalul din cadrul instituțiilor;
- Amenajări zone verzi, spații de parcare, alei pietonale.

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

- Sunt admise unități amenajate pentru alimentație publică conexe instituțiilor (cantină, spații preparare și servire hrană);
- Panaouri de afișaje publicitare de tip totem.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- În cazul acceselor auto și pietonale vor fi realizate în interiorul parcelei, acestea vor fi corelate la nivel de proiect de autorizație de construire, în raport cu funcțiunea propusă.
- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (așa 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), impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor.
- Zonele afectate de rețele electrice, de canalizare, gaz, telefonie, fibră optică sau alimentare cu apă sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului;
- Autorizația de construire se va elabora după bransarea la utilități, inclusiv racordarea la canalizare, conform plansei 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE și 04.PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.
- Se va impune interdicție temporară de construire până la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare construcție nouă care impune efectuarea acestuia.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

- Activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante;
- Depozitare en-gros;
- spații pentru culte (indiferent de religie),
- Se interzice localizarea oricăror funcțiuni care pot periclita dezvoltarea morală și psihologică a minorilor (baruri, jocuri de noroc, etc).
- Depozitare de materiale refolosibile / deșeuri;
- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuării apelor meteorice prin rigole la bazine de retenție. Modificarea CTN (cota terenului natural) și a CTS (cota terenului sistematizat) se poate realiza doar la momentul autorizării construcției, în corelare cu funcțiunea propusă și legislația în vigoare la momentul autorizării.

.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

- 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. 994/2018.
- Se vor respecta prevederile R.G.U. și R.L.U. aferent PUG comuna Dumbrăvița, aferente fiecărei funcțiuni în parte.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

- Autorizarea executării construcțiilor pentru instituții și servicii publice este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, conform planșei U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE.

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

- Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

- Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

- S-a solicitat aviz AACR.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

- Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

a) Amplasarea față de aliniament se va face respectând condițiile:

- Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând limita de construibilitate propusă în planșa U.02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE: 12 m.
- În cazul adăugării de noi clădiri sau al extinderii ulterioare (sunt admise **mai multe construcții principale pe parcelă**), acestea se vor dispune în același aliniament sau în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis).
- Se vor respecta condițiile prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. comuna Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

b) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- Construcțiile se pot amplasa izolat sau cuplat (cu parcela vecina, aflată pe limita de sud est a amplasamentului), conform planșei U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE, Pentru toate tipologiile de înălțimi ce se înscriu în limita maximală de regim de înălțime tip S/D+P+2E+Er cu h.maxim la cornișa/atic ultimul etaj neretras de 11,5 m și h.maxim la coamă/atic nivel retras în punctul cel mai înalt de 15,5 m, construcțiile se vor amplasa fata de limita laterală cu o retragere de H/2 m, respectiv minim 6 m.
- Distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minim 6 m față de limita laterală către parcela aferentă subzonei dedicate spațiilor verzi;
- Se admit calcane și pentru construcția principală, dacă se cuplează cu alte cladiri in cadrul aceleiași parcele sau daca se cuplează cu o parcelă adiacentă;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018;
- Se vor respecta condițiile prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. comuna Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

c) Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi de minim 6 m.;
- Se vor respecta condițiile prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. comuna Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

d) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Se permite amplasarea mai multor module construite/volume/corpur de clădire (conform programului functional ales la momentul autorizării construcției) atat timp cat sunt respectati toti indicatorii urbanistici propusi prin prezentul Regulament Local de Urbanism;
- Se vor respecta reglementările cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.
- Se vor respecta condițiile prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. comuna Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.
- Pentru toate categoriile de construcții de instituții se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun;

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).
- Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deseurilor, salvării.
- Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară, distanța dintre clădire și una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3,00 m.

Art. 17. Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu.
- Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate. Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc).

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică.
- Extinderile de rețele se vor face conform planului de acțiune. Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează conform planului de acțiune.
- Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.
- Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului.
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

a) Alimentare cu apă-canal

- Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi

reteaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Dumbravita (reteaua de apă de pe strazile Napoli, Roma, Belgrad, Ferventia II și Londra – PE-HD, Dn. 90-110 mm), administrată de AQUADUMBRAVITA.

Reteaua de alimentare cu apă propusă în PUZ se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm (L~2102 m), se va amplasa în zona verde/trotuar pe strazile proiectate în PUZ, astfel încât să existe câte un bransament pentru fiecare parcelă și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Această rețea de alimentare cu apă propusă se va bransa la rețeaua de apă existentă pe strazile Napoli, Roma, Belgrad, Ferventia II și Londra, aflate la limitele nordice și estice ale zonei studiate în PUZ.

Reteaua de apă propusă se va echipa cu hidranți supraterani de incendiu și la cca 1 m față de limita de proprietate a fiecărei parcele se va monta câte un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apă consumat.

Necesarul estimat de apă este:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 231,11\ mc/zi = 2,67\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 300,44\ mc/zi = 3,47\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 31,29\ mc/h = 8,69\ l/s$$

b) Canalizarea menajeră

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al comunei Dumbravita, aflată pe strazile Ferventia II, Roma și Londra, la limita nordică și estică a zonei PUZ (PVC, D=250 mm) și administrată de AQUADUMBRAVITA.

Conducta de canalizare propusă în PUZ (L~ 2040 m) va fi realizată din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe strazile nou-create și se va poza îngropat. Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 60 m. Canalizarea generală a zonei va funcționa gravitațional.

Pentru asigurarea preluării apelor uzate menajere din zona PUZ, se propune racordarea rețelei de canalizare menajeră propusă la rețeaua de canalizare menajeră de pe strazile Ferventia II, Roma și Londra. Racordurile menajere vor fi executate din conductă PVC, D=160 mm.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 231,11\ mc/zi = 2,67\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 300,44\ mc/zi = 3,47\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 31,29\ mc/h = 8,69\ l/s$$

c) Apele pluviale

Apele de ploaie de pe acoperisurile, drumurile și platformele betonate din zona studiată sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (L~2369 m), trecute prin două separatoare de namol și hidrocarburi și stocate în două bazine de retenție (propușe spre amplasare îngropate în zonele verzi pe parcelele nr. 71 și nr. 2). Apele de ploaie vor fi utilizate la stropirea și întreținerea spațiilor verzi, iar surplusul de apă pluvială pre-epurată va fi evacuat în canalele Hcn 60 și Hcn 59/2, aflate în administrarea ANIF, conform adresei 860/13.03.2023. Apele de ploaie cazute în zona verde se vor infiltra în teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Debitul total al apelor pluviale este: $Q_{PL} = 862,03\ l/s$

Volumul total anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = 142.365\ mc/an$

Volumul total al bazinelor de retenție ape pluviale: $V_{B.R.} = 376\ mc$

d) Alimentare cu căldură

- Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB – construcții cu performanță energetică foarte ridicată - conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obținerea autorizațiilor de construire pentru executarea lucrărilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerințele minime de performanță energetică și se va solicita întocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic,

economic și al mediului inconjurator cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiență pentru generarea de căldura precum:

- sisteme alternative descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
- sisteme alternative de cogenerare sau trigenerare;
- sisteme centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
- pompe de căldura;
- schimbatoare de căldura sol-aer;
- recuperatoare de căldura;
- Este posibilă, dar nu recomandabilă, prevederea construcțiilor cu o centrală termică proprie pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit în acest caz va fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

e) Rețea gaze naturale

- Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid Timișoara.
- Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

f) Alimentarea cu energie electrică

- Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).
- Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu LED 250W (PHILIPS).
- Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.

g) Telefonie

- În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, operatorul de rețea va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

h) Rețea TVC

- În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

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

Art. 21. Parcelarea

- Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.
- Se propune divizarea terenului în 121 de loturi, dintre care 1 (unu) va reprezenta subzona de instituții și servicii publice, conform planșei U.02 Reglementări Urbanistice – Zonificare.

- Se admit dezmembrări ulterioare ale parcelelor, pastrandu-se functiunea si indicatorii urbanistici (raportate la parcela de baza), respectand HG525, articolul 30 privind regulile de parcelare.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

- La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:
- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la subsol și parter până la maxim S/D+P+2E+Er cu maxim 11,5 m la cornișă/atic ultimul etaj neretras și maxim 15,5 m la coamă/atic nivel retras în punctul cel mai înalt (cu respectarea condițiilor impuse prin aviz AACR si Avizul de Oportunitate nr 21/06.12.2023 emis de Primăria comunei Dumbrăvița);
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare. Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Acestea pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

b) Fațade

- Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru sau culori armonizate în general – culori calde (se permit materiale speciale si colorit contrastant daca

imaginea vizuală a clădirii reiese din conceptul arhitectural utilizat). Nu sunt permise pastişe sau imagini de tip replică.

c) Acoperișuri

- Construcțiile vor avea învelitori tip terasă. Cota va fi la maxim 11,5 m la aticul ultimului etaj neretras și maxim 15,5 m la aticul nivelului retras în punctul cel mai înalt; regimul maxim de înălțime este de $S/D+P+2E+Er$.

- Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

- Zona este destinată serviciilor pentru instituții și servicii publice (conform prescripțiilor amintite anterior în prezentul Regulament Local de Urbanism) - P.O.T. maxim = 80%.

- Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 2,50 pentru zona de instituții și servicii publice.

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

Art. 25. Parcaje

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

- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

- Se va asigura numărul de locuri de parcare pentru servicii, conform legislației în vigoare, și se va respecta art. 34, cap.II și anexa 5 ale RLU aferent PUG comuna Dumbravita.

- Se vor prevedea rasteluri pentru biciclete și locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități.

- Parcajele se vor realiza în incinta iar numărul acestora se va dimensiona conform normativelor la faza de autorizare.

- În zona de parcajele va fi plantat câte un arbore la fiecare 4 locuri de parcare, conform Avizului de Oportunitate nr. 21/06.12.2023, eliberat de primăria com. Dumbrăvița;

Art. 26. Spații verzi

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform avizului de oportunitate nr. 21/06.12.2023 - minim 15% spații verzi în cadrul parcelei.

- Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă, matur, pentru fiecare 100 mp de lot.

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

- Parcărilor se vor realiza cu dale înierbate pentru a favoriza infiltrarea apei pluviale în sol.

Art. 27. Împrejurimi

- Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul, în funcție de conceptul arhitectural ales). Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).

- Spre frontul străzilor și pe limitele laterale dintre parcele, pot fi elemente de delimitare, constând din soclu/jardinieră de maxim 0,60 m înălțime, și fine elemente din structuri metalice transparente - suport pentru plante cățărătoare, de maxim 1,80 m.

- Împrejmuirea care se va realiza spre parcela de spații verzi va fi transparentă, din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă, dublate de gard viu în corelare cu conceptul arhitectural propus la fata de autorizare a construcției.

IV.5. Sv - Subzonă Spații Verzi. (parcelele nr. 44, 45, 46, 71, 72, 73)

1. Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale – Subzonă spații verzi – zone verzi, parcuri cu acces public nelimitat

- Zonă cu spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

- Este cea de spațiu verde public.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale, accese auto din dale inierbate pentru intretinere spatii verzi;

- Rețele tehnico – edilitare.

2. Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- Plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo;

- Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;

- Edicule, componente ale amenajării peisagere;

- Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

- Construcții pentru expoziții și activități culturale;

- Construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică;

- Construcții pentru echiparea edilitară, bazine reținere, post trafo **cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde conform legii nr.24/2007 și a Avizului de Oportunitate nr. 21/06.12.2023, eliberat de Primăria comunei Dumbrăvița.**

Art. 5. Utilizări admise 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;

- În zona de protecție a Drumului National DN 69 – Calea Aradului, amenajările și propunerile ulterioare se vor realiza cu acordul administratorului de drum.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- În cazul acceselor auto si pietonale ce vor fi realizate in interiorul parcelei, acestea vor fi corelate la nivel de proiect de autorizatie de construire, in raport cu functiunea propusa.
- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (aşa cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate, publică, republicată, altele decât cele privind construcţiile, locuinţelor sociale, obiectivelor sociale de învăţământ, sănătate, protecţie şi asistenţă socială, organizaţiilor neguvernamentale, precum şi administraţiei publice şi autorităţilor judecătoreşti), impune ca eventualele dezmembrări şi parcelări să nu se facă fără asigurarea condiţiilor de rezervare a suprafeţelor de teren necesare realizării acceselor.
- Zonele afectate de reţele electrice, de canalizare, gaz, telefonie, fibră optică sau alimentare cu apă sunt supuse interdicţiei temporare de construire până la găsirea soluţiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulaţie, prin grija operatorului de reţea sau a proprietarului terenului;

Art. 7. Interdicţii de construire

- Orice alte utilizări decât cele menţionate mai sus;
- Lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuării apelor meteorice prin rigole la bazine de retenţie. Modificarea CTN (cota terenului natural) si a CTS (cota terenului sistematizat) se poate realiza doar la momentul autorizarii constructiei, in corelare cu functiunea propusa si legislatia in vigoare la momentul autorizarii.
- Conform Legii nr. 24/2007, este interzisă schimbarea destinaţiei, reducerea suprafeţelor ori stramutarea spaţiilor verzi definite prin documentatia prezenta, excepţie făcând lucrările de utilitate publica, stabilite în baza documentatiilor de urbanism.

3. Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

3.1. Regulile de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea faţă de punctele cardinale.

- Nu este cazul.

Art. 9. Amplasarea faţă de drumurile publice

- Autorizarea executării eventualelor construcţii este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor, conform plansei U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE.

Art. 10. Amplasarea faţă de căile navigabile existente şi cursuri de apă cu potenţial navigabil

- Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea faţă de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

- Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea faţă de aeroporturi

- S- a solicitat avizul AACR.

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ŞI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăviţa, judeţul Timiş, intravilan comuna Dumbrăviţa, judeţul Timiş, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

- Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

- Se recomandă integrarea în peisaj a mobilierului urban, fara sa stanjeneasca circulatia auto.
- Se vor respecta condițiile prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. comuna Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasarea eventualelor construcții care sunt conform cu cele de mai sus se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curții construcții.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor (spații pentru administrare si întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora. Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă.
- Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deseurilor, salvării (după caz).

Art. 17. Accese pietonale

- Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate. Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc).

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- Autorizarea executării construcțiilor (grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apa și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face conform planului de acțiune. Beneficiarul final va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

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

- Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construibile.

- Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații se vor realiza subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelilor tehnico-edilitare

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

a) Alimentare cu apă-canal

- În funcție de evoluția extinderii rețelilor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată a localității Dumbravita.

b) Alimentare cu căldură

- Fiecare clădire (dacă este cazul) va fi prevăzută cu un sistem propriu de încălzire și prepararea apei calde. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

c) Rețea gaze naturale

- Eventualele extinderi ale rețelilor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid.

- Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

d) Alimentarea cu energie electrică

- Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV).

- Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelilor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250W (PHILIPS).

- Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.

e) Telefonie

-nu este cazul

f) Rețea TVC

- nu este cazul.

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

Art. 21. Parcelarea

- Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi specifice subzonei.

- Se propune divizarea terenului în 121 de loturi, dintre care 6 vor reprezenta subzona de spații verzi, conform planșei U.02 Reglementări Urbanistice – Zonificare și U.04 Proprietatea asupra terenurilor.

- NU se admit dezmembrări și unificări ulterioare.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

- Nu e cazul, fiind vorba de echipamente edilitare, post trafo.

- Regimul de înălțime maximal este parter (P), fiind vorba de echipamente edilitare, post trafo, amenajări pentru sport, joc și adihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare și spații de întreținere;

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

- Nu e cazul.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

- Pentru utilizările admise – 10% **P.O.T. maxim = 10%** (mobilier urban). Coeficientul de utilizare a terenului (**C.U.T.) maxim admis este 0,10.**

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

Art. 25. Parcaje

- În această zonă nu se admit parcaje, acestea fiind realizate exclusiv pe străzi sau pe loturile aferente.

Art. 26. Spații verzi

- Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

- Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de cel puțin 5% din totalul teritoriului studiat, respectiv cel puțin 10% din totalul teritoriului reglementat în cazul zonelor destinate clădirilor de locuit în regim colectiv, conform avizului de oportunitate nr. 21/06.12.2023 emis de Primăria comunei Dumbrăvița.

Art. 27. Împrejurimi

- Împrejurimile se vor realiza din garduri vii către spațiile publice, respectiv ca și completări ale unor împrejurimi existente cu o valoare stilistică în situația extinderii perimetrului spațiului verde în cauză.

IV.3. Cd - Subzonă cedată pentru canal de desecare. (parceta nr.84)

Art. 1. Utilizări admise:

- Canale de desecare / colectare a apelor pluviale și lucrări hidrotehnice aferente;
- Zone verzi de protecție aferente canalului de desecare;
- Lucrări de întreținere, regularizare, consolidare și modernizare a canalului;
- Accese tehnologice pentru exploatare și întreținere;
- Amenajări peisagere neconstruite (taluzări, înierbări, plantații joase).

Art. 2. Utilizări admise cu condiții:

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Trasee pietonale sau velo neacoperite, cu caracter temporar sau reversibil, doar dacă nu afectează funcționarea canalului;
- Rețele edilitare subterane (apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații), numai cu avizul administratorului canalului și cu respectarea zonelor de protecție;
- Împrejmuiți ușoare, demontabile, exclusiv pentru siguranță, cu acordul autorităților competente.

Art. 3. Interdicții definitive de construire

- Se interzice definitiv realizarea oricăror construcții supratereane sau subterane;
- Se interzice amplasarea clădirilor, anexelor, platformelor betonate sau a construcțiilor provizorii;
- Se interzice depozitarea de materiale, deșeuri sau substanțe care pot afecta calitatea apelor;
- Se interzice modificarea profilului canalului fără autorizație și avize de specialitate;
- Se interzice schimbarea destinației terenului.

IV.3. Cc - Subzonă cai de comunicație rutieră și amenajările aferente.

Art. 1. Utilizări admise:

- Construcții și amenajări aferente drumurilor și strazilor, obiecte de mobilier urban precum stalpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi pentru biciclete, bănci, cosuri de gunoi stradale și altele;
- plantatii de aliniament (minim 1 copac la 5 ml în aliniamentul stradal, ținându-se cont de condițiile climatice, zona amplasării și necesitatea vizibilității în trafic, conform art. 35 al Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General com. Dumbrăvița aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023);
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- rețele termice edilitare și construcțiile aferente acestora;

Art. 2. Utilizări admise cu condiții:

- Pentru realizarea construcțiilor noi se va urmări păstrarea funcționalității amenajărilor de îmbunătățiri funciare pe perioada execuției cât și după finalizarea acestora;
- În zona de protecție a Drumului Național DN 69, amenajările și propunerile ulterioare se vor realiza cu acordul administratorului de drum.

Art. 3. Interdicții definitive de construire

- amplasarea construcțiilor, altele decât cele necesare deservirii zonei de circulații, pe culoarele rezervate amplasării rețelei de cai de comunicație (străzi majore, principale, secundare) stabilite prin PUZ;

Reguli privind amenajarea spațiilor verzi de aliniament sau a spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile

- Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile;

Pr. nr.05/2023 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ – SERVICII ȘI LOCUIRE

Intravilan com. Dumbrăvița, județul Timiș, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 416155 provenit din unificarea imobilelor CF nr. 413992, 414541, 414544, NR. CAD: 413992, 414541, 414544, S.teren=174.097 m²

Beneficiari – PAPP ANA, PAPP ANTONIU-ISTVAN, MIHĂILESCU MARIA-ILDICO

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Se va realiza reconstructia ecologica după finalizarea lucrarilor de construcție prin plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolati, aranjamente peisajere cu arbusti, plante perene, aranjamente florale și suprafete inierbate;
- Este interzisă utilizarea spatiilor verzi aferente drumurilor ca zone de depozitare a deseurilor. Colectarea și depozitarea acestora se va realiza în zone special amenajate;
- Plantatiile rutiere se vor proiecta concomitent cu suprafetele carosabile, cele pietonale si/ sau piste de biciclete în vederea asigurarii vizibilitatii în trafic.
- se permit unificari / dezmembrari;

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Conform prevederilor din Planul Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, terenul supus reglementării se află în zona predominant rezidențială (multiple tipologii), instituții publice și dotări de interes public, spații plantate și sport. Teritoriul face parte din celulele urbane LFC 6C_2 Picasso, LFC 6C_3 Picasso, M6C_1 Picasso, IS 6C Picasso și CC_2 Aradului.

Suportul grafic al prescripțiilor din prezentul Regulament Local de Urbanism se poate vedea în partea desenată aferentă Planului Urbanistic Zonal, parte desenată structurată și redactată conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM-010-2000.

VI. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile Planul Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

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

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobarii P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,
Arh. SILEAM Andrei

Șef de proiect:
Arh. DUMITRELE Elena Emilia