

1. FOAIE DE CAPAT

ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT:	Arabil extravilan, comuna DUMBRAVITA, Localitatea DUMBRAVITA, CF 400274 (A259/1/3)
BENEFICIAR:	BERKE DORIN
PROIECT NR.:	U 53 / 2019
FAZA:	ETAPA 3
DATA ELABORARII:	Martie 2026
PROIECTANT GENERAL:	FISHER ARHITECT DESIGN S.R.L. CUI: 36781816 J35/3224/2016 Timișoara, bul. Cetății nr. 45, camera 3
URBANIST RUR:	arh. Loredana Marilena PESCARU

2. B O R D E R O U

A. PIESE SCRISE

➤ MEMORIU DE PREZENTARE PUZ

1. FOAIE DE CAPAT	1
2. B O R D E R O U	2
A. PIESE SCRISE	2
B. PIESE DESENATE	3
3. M E M O R I U D E P R E Z E N T A R E	4
1. INTRODUCERE	4
1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI	4
1.2 OBIECTUL LUCRĂRII	4
1.3 SURSE DOCUMENTARE	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	5
2.1 EVOLUȚIA ZONEI	5
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	5
2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL SI CARACTERISTICI GEO-TEHNICE ALE TERENULUI	6
2.4. CIRCULAȚIA	7
2.5. OCUPAREA TERENURILOR	8
2.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA	9
2.7. PROBLEME DE MEDIU	9
2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI	10
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	11
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	11
3.2. PREVEDERI PUG - corelarea cu alte documentatii de urbanism	11
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	11
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	11
3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI,	13
BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI,	13
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	15
3.7. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI	19
3.8. Obiective de utilitate publică propuse	20
4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE	22
4.1. Insciere în prevederile PUG	22
4.2. Categori și priorități de intervenție	22
4.3. Consecințe economic-sociale	22

B. PIESE DESENATE

INCADRARE ÎN TERITORIU		PL. NR. U53.01
SITUATIA EXISTENTA		PL. NR. U53.02
REGLEMENTARI URBANISTICE. ZONIFICARE FUNCTIONALA		PL. NR. U53.03
REGLEMENTARI URBANISTICE. ECHIPARE EDILITARA		PL. NR. U53.04.1
REGLEMENTARI URBANISTICE. ECHIPARE ELECTRICĂ		PL. NR. U53.04.2
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		PL. NR. U53.05
POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA		PL. NR. U53.06
STUDIU DE CVARTAL		PL. NR. U53.07
PLAN DE SITUAȚIE. LUCRĂRI RUTIERE		PL. NR. U53.08

3. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Elaborare PUZ - Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare

Comuna Dumbrăvița, județul Timiș, CF nr. 400274, Suprafața teren=16200mp

Teren arabil

Proprietar: Berke Dorin

Elaborator: FISHER ARHITECT DESIGN SRL

Specialist RUR: arh. Loredana Marilena PESCARU

Inginer instalații: ing. Daniel Robert PESCARU

Inginer lucrari rutiere: ing. Razvan ANDREI

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație este inițiată de titularul parcelei din extravilanul comunei Dumbrăvița, cu intenția de a realiza loturi pentru locuințe cu densitate redusă într-o zonă propusă pentru urbanizare în apropierea pădurii.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Documentația se întocmește în vederea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal pentru parcelarea terenului și reglementarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, pentru imobilul identificat prin CF nr. 400274, sat Dumbrăvița, comuna Dumbrăvița, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 745/30.10.2023 și cu Avizul de oportunitate favorabil nr. 18/15.09.2023, emis pentru elaborarea P.U.Z.-ului «Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare». Propunerea se înscrie în direcția de dezvoltare a localității, prin extinderea și organizarea controlată a funcțiunilor rezidențiale și complementare, cu respectarea condițiilor urbanistice, de circulație, echipare edilitară și spații verzi stabilite prin avizul de oportunitate.

Propunerile PUZ:

Prezentul PUZ propune dezvoltarea unei zone rezidențiale în partea de nord a pădurii și în partea de est a drumului principal Petofi Sandor, în extravilan, pe un teren proprietate privată. Pe acest teren se propune amenajarea unor loturi pentru construcția de locuințe individuale, realizarea drumurilor de acces aferente precum și echiparea edilitară necesară.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Plan Urbanistic General aprobat cu HCL nr. 140/25.10.2023.

Plan urbanistic Zonal CF 413611, 413612, aprobat

Plan urbanistic Zonal CF 410680, aprobat

Plan urbanistic Zonal CF 406751, 410677, 410791, 411523, aprobat

Aviz de oportunitate nr. 18/15.09.2023

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Studiu topometric

Studiu pedologic

Studiu arheologic

Studiu geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei

Terenul este înscris în CF ca extravilan arabil. Prin PUG aprobat HCL 140/2023 toata zona a fost inclusa în intravilan. Prezentul PUZ confirmă această includere și propune schimbarea categoriei de folosință. Parcela are CF nr. 400274 (NR. TOP A259/1/3), cu suprafața totală de 16200 mp conform masuratorii din teren si aviz OCPI nr. 274683/11.02.2020. Evoluția zonei a impus studierea posibilităților de extindere a zonei pentru locuințe, zona fiind în vecinătatea pădurii.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Trama stradală din zona studiată este dezvoltată pe rețeaua de drumuri de exploatare existente. Drumurile propuse preiau drumurile existente aprobate prin planurile urbanistice zonale aprobate la est și la vest.

Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei este sporit, ținând cont de proximitatea cu alte documentații similare aprobate sau în curs de aprobare, contextual urbanistic al zonei și accesul facil din Dumbrăvița pe bul. Ghiocilor, din Giarmat pe strada Albatos și de pe centura Timișoarei.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

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

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

În partea de nord-est a localității Dumbrăvița în extravilan, în apropierea pădurii, pe un teren proprietate

privată, se propune prin prezentul PUZ amenajarea unei zone rezidențiale, cuprinzând: loturi pentru construcția de case unifamiliale, parcele pentru servicii la parter și locuire la etaj, zone verzi, drumuri de acces și echiparea tehnico-edilitară.

În prezent acest teren are folosința de teren agricol.

Teritoriul luat în studiu este situat în extravilan, fiind delimitat astfel:

-la NORD - drumul de exploatare De 258 ;

-la SUD - drum reglementat prin documentații de urbanism aprobate, prospect de 12m (strada Macilor);

-la VEST - Teren arabil neurbanizat nr top. A259/1/2;

-la EST - Teren arabil neurbanizat nr top. A259/2.

Terenul are forma regulată.

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

Poziție: Terenul este amplasat adiacent drumului de exploatare De 258, în partea de nord și a străzii Macilor (în curs de formare) în partea de sud. Terenul este amplasat la o distanță de 350 m față de bulevardul Ghiocilor și la o distanță de 2100 m față de drumul județean DJ691.

Accesibilitate: Zona este accesibilă traficului urban, datorită poziției apropiate față de drumul județean DJ 691, asfaltat în prezent, care leagă municipiul Timișoara de autostrada A1. Dezvoltarea străzilor existente poate asigura fluidizarea circulațiilor pe zona studiată.

Accesul la parcelă se poate face fie pe DJ 691-bul. Ghiocilor - strada Berzei- strada Macilor, fie din localitatea Giarmata pe strada Parcului - strada Albatrosului - strada Macilor.

Cooperare în domeniul edilitar: În ceea ce privește dezvoltarea echipării edilitare, există utilitățile necesare dar acestea se află în imediata vecinătate, ele putând fi relativ ușor extinse.

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL SI CARACTERISTICI GEOTEHNICE ALE TERENULUI

Relieful:

Pe suprafața studiată, nu există la momentul actual construcții, nici vegetație de talie medie sau mare. Terenul a fost folosit pentru culturi agricole. Terenul este relativ plat, fără denivelări semnificative.

Clima:

Clima este temperat-moderată.

Climatic amplasamentul prezintă următoarele caracteristici:

Temperatura aerului:

media lunară maximă + 20 - 28 C (iulie- august)

media lunară minimă - 1 - -2 C (ianuarie)

Precipitații :

media lunară maximă 70- 80 mm. (iunie)

media anuală 600-700 mm.

Vântul:

direcții predominante : N-S 16 %

E-V 13 %

Regimul eolian in partea de sud-vest a Romaniei este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interfereaza deasupra Europei la latitudinea de 450 nord. In zona de campie, cea mai mare pondere o au vanturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepa. El se caracterizeaza prin temperaturi medii anuale ridicate (10,60 C), intervalul anual fara inghet este mai extins (peste 200 de zile), iar numarul mediu anual de zile cu inghet mai mic (95).

Condiții geotehnice:

În conformitate cu normativul P100-3/2019 comuna Dumbrăvița, respectiv zona studiată, se află în zona seismică D cu următoarele caracteristici :

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| - coeficient de seismicitate | $K_s = 0,20$ |
| - perioada de colț | $T_c = 0,7 \text{ s}$ |
| - grad de seismicitate echivalent | 7,5. |

Nivelul apei subterane :

- NH max = 0,80 față de nivelul terenului natural
- NH med = 1,50 față de nivelul terenului natural

Adâncimea de fundare minimă este $D_{min} = -1.00 \text{ m}$, iar presiunea convențională de bază are valoarea $P_{conv} = 180 \text{ KPa}$.

Riscuri naturale :

Cutremure de pământ

În zona studiată intensitatea seismică, este de VII MSK, conform anexa 3 din legea 575-2001.

Inundatii

În zona studiată nu există riscuri de inundatii.

Alunecari de teren

În zona studiată nu există riscuri de alunecări de teren.

2.4. CIRCULAȚIA

Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere

Accesul din Timișoara în comuna Dumbrăvița se face pe bul Petofi Sandor . Accesul la parcela se face de pe bul. Petofi Sandor pe bul. Ghiocilor - strada Berzei - strada Macilor până la parcelă. Distanța de la drumul județean la parcela este de aproximativ 2200m.

În prezent în zonă nu există intersecții amenajate. Drumurile de acces nu au profile corespunzătoare traficului. Nu există trotuare amenajate.

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

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

circulația auto în zona studiată.

Circulația majoră în zona se desfășoară pe drumul județean DJ 691, ce leaga municipiul Timișoara de municipiul Arad în partea de vest.

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

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul se află în extravilanul localității Dumbrăvița și este format din următoarea parcelă cadastrală : Nr CF. Cad. 400274 (NR. TOP A259/1/3), în suprafață de 16200mp, arabil extravilan (conform extrasului de carte funciară), comuna Dumbrăvița, sat Dumbrăvița, titular Berke Dorin, întabulare, drept de proprietate, dobândit prin succesiune, cota actuală 1/1; fara sarcini.

Relaționări între funcțiuni

În apropierea terenului ce face obiectul acestui PUZ există în zonă planuri urbanistice zonale deja aprobate în partea de vest, est și de sud. Aceste documentații de urbanism aprobate sunt destinate locuințelor individuale și funcțiunilor complementare, spații verzi și căi de circulații.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul care face obiectul PUZ este liber de construcții.

În vecinătatea terenului studiat există construcții pe parcele private.

Aspecte calitative ale fondului construit

Nu există construcții edificate pe parcela luată în studiu. Pe parcelele învecinate există construcții de locuințe edificate recent, în stare bună, în regim de înălțime variabil (P-P+1E+M) și acoperiș de tip șarpantă.

Asigurarea cu servicii a zonei studiate în corelare cu zonele vecine.

Cele mai apropiate servicii sunt în sensul giratoriu străzii principale din localității Dumbrăvița cu Centura ocolitoare Timișoara Nord, la o distanță de aprox 2800m.

Asigurarea cu spații verzi

În prezent pe teren nu există spațiu verde amenajat. Terenul este arabil în extravilan.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu există.

Principalele disfuncționalități

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATII	- profil necorespunzator traficului	Propunere de realizare cai de circulatii cu profiluri propuse prin PUG.
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	- cadru construit în curs de definire	Propunere pentru dezvoltarea de locuințe cu maxim 2 UL/parcela. Propunere pentru amenajarea unei parcele pentru

		servicii si dotari.
MEDIU NATURAL ȘI ANTROPIC	- Studiul nu a evidentiat existenta unor riscuri naturale sau antropice - Nu există spații verzi amenajate cu caracter public	Investițiile nu vor influența calitatea factorilor de mediu. Propunere de amenajare a unei suprafețe de 828 mp pentru zonă verde cu caracter public.

2.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

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 - după caz)

A) Alimentare cu apă și canalizare

În prezent terenul nu este sistematizat, și nu există un sistem centralizat de alimentare cu apă și de canalizare în zona obiectivului studiat prin prezentul PUZ.

În apropierea zonei există rețele de alimentare cu apă, canalizare și canale de desecare :

- Apa menajeră pe strada Berzei și strada Macilor la o distanță de aproximativ 45m sud;
- Canalizare menajera pe strada FN (DE 252) la o distanță de aproximativ 350m vest.

PUZ-ul studiat aparține teritoriului administrativ al comunei Dumbravita, al cărei operator apă-canal este SC AQUADUMBRAVITA.

- Canale de desecare care colectează parțial apele de ploaie va fi HCN 263 (CE 41) în partea de sud (administrator ANIF).

B) Alimentarea cu energie electrică

Există Linie electrică aeriană (LEA) 0,4 kV în exploatare pe strada Berzei și strada Macilor și linie electrică subterană (LES) 0,4 kV în exploatare pe strada Macilor până în dreptul parcelei studiate, conform avizului de amplasament emis de E-Distribuție Banat nr.19059871 din 21.02.2024.

C) Iluminat public

În momentul actual, în zona studiată nu există rețea de iluminat public.

D) Telecomunicații

În momentul actual, în zona studiată nu există rețea de telecomunicații.

E) Alimentarea cu gaz

În conformitate cu aviz nr. 214940199/21.02.2025 emis de către SC DELGAZ GRID SRL, nu există rețele de gaz în zonă care să afecteze terenul studiat.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadrul natural – cadrul construit

Zona studiată face parte conform P.U.G. din zona predominant rezidențială cu regim redus de înălțime: locuințe unifamiliale, stabilind o relație optimă între cadrul natural existent și cadrul construit existent. Funcțiunea dorită de beneficiar de a dezvolta o zonă de locuințe unifamiliale cu un P.O.T. propus de 35% pentru construcții, ce rămâne de la gradul de ocupare al terenului va fi ocupat de carosabil, parcuri și

spatii verzi si plantatie.

Evidentierea riscurilor natural antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezinta riscuri natural antropice.

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

Principalul acces in zona studiata se va face din bulevardul Ghiocailor pe drumul de exploatare De252 si De 258 ce trece prin fata terenului studiat. Zona studiata nu beneficiaza de echipare edilitara completă.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Conform studiului arheologic realizat pe parcela studiată de dr. arheolog Florin Draşoveanu nu au fost identificate situri arheologice. Zona studiată se află la cca 700m est de siturile "Lac 1" şi "Lac 2". Avizul Direcţiei de cultură este favorabil.

Evidentierea potentialului balnear si turistic

Nu este cazul.

Protectia calitatii apelor

Prin amenajarile edilitare propuse se vor elimina orice surse de poluare a apelor de suprafata sau subterane.

Protectia calitatii aerului

In zona studiata, nu exista surse permanente de poluare a aerului.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Dezvoltarea zonei este dorită atât de locuitorii comunei, cât şi de proprietarul terenului. Proiectantul a urmărit să respecte atât solicitările beneficiarului, cât şi prevederile legislaţiei în vigoare. În acest sens, pe planşele documentaţiei au fost marcate zonele destinate construcţiilor, zonele de circulaţie, zonele de protecţie, precum şi reţelele tehnico-edilitare existente şi propuse.

Primăria Comunei Dumbrăviţa, în calitate de autoritate publică locală, are rolul de a decide şi de a media între interesele individuale ale proprietarilor şi interesele comunităţii, asigurând o dezvoltare controlată şi coerentă a teritoriului.

În conformitate cu Legea nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, cetăţenii au dreptul de a participa la luarea deciziilor şi de a consulta documentaţiile de urbanism şi amenajare a teritoriului. Propunerile formulate în cadrul acestui proces au fost analizate şi integrate în documentaţie. Procedura de informare şi consultare a publicului s-a desfăşurat prin anunţuri publice şi s-a finalizat cu Raportul de informare nr. 6708/10.05.2021.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

La baza proiectului a stat ridicarea topografică, studiul pedologic, studiul geotehnic și studiul arheologic. Suprafața terenului de studiu este de 16200 mp.

Categoria de folosință a terenului este teren arabil, clasa de fertilitate a terenului III.

În urma cercetării teoretice a documentației istorice, cartografice și bibliografice, precum și a investigației din teren, cu toate că zona în cauză se află situată la cca. 700 m. est de siturile "Lac 1" și "Lac 2", concluzionăm că în perimetrul analizat nu au fost identificate situri arheologice.

Terenul apt de fundare este constituit din stratul, aflat în stare naturală, de praf argilos, maroniu gălbui, plastic consistent. Cota de fundare propusă îndeplinește condiția de adâncime maximă de îngheț, care este de 70 cm.

Seismic amplasamentul se încadrează în zona de hazard seismic pentru care se consideră $ag=0,20g$ și T_c 0,7 sec, clasa de importanță IV, categoria de importanță D.

3.2. PREVEDERI PUG - corelarea cu alte documentatii de urbanism

Conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior, respectiv Planul Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, terenul studiat este încadrat în subzona Lu – zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime: locuințe unifamiliale, în cadrul celulei urbane / subdiviziunii UTR LFC 5D_1 Berzei. Prezenta documentație se corelează cu această încadrare funcțională și urmărește detalierea condițiilor de ocupare, utilizare și echipare a terenului, prin reglementarea unui ansamblu rezidențial cu funcțiuni complementare, în concordanță cu direcția de dezvoltare urbană a localității.

Pentru același amplasament a fost emis Avizul de oportunitate favorabil nr. 18/15.09.2023, pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal având ca obiectiv „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”, aferent imobilului identificat prin C.F. nr. 400274, cu suprafața de 16.200 mp. Prin acest aviz s-a stabilit că terenul poate fi reglementat prin P.U.Z. în vederea dezvoltării unei zone de locuire cu maximum 2 unități locative/parcela și funcțiuni complementare, cu organizarea funcțională a terenului pe subzone distincte.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, de un teren relativ plan, fara interdictii cu repercursiuni asupra valorificarii cadrului natural. Pe teren nu exista plantatii care sa puna problema mentinerii acestora. In aceste conditii, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optima a teritoriului. Prin prezentul proiect s-a urmarit realizarea optima a circulatiilor auto si pietonale in zona si asigurarea spatiului necesar plantatiei de arbusti in profilul transversal al drumurilor.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației rutiere

Se propune amenajarea drumurilor existente pentru realizarea unei circulații fluente în zona, precum și configurarea acceselor auto și pietonale de-a lungul strazilor, realizarea trecerilor de pietoni și semnalizarea acestora. În consecința studiul aprofundat al rețelei stradale existente în PUZ, va face obiectul unei documentații specializate ulterioare, prin care se vor stabili următoarele :

- elemente funcționale- urbanistice
- elemente geometrice ale drumului, (intersecții cu drumuri existente, profile transversale, zona de protecție și zona de siguranță, etc) în baza normativelor și reglementărilor în vigoare (OG 43/1997 privind regimul drumurilor; STAS 10144/1-90
- situația juridică a terenurilor pe care se propune reabilitarea drumului.

Accesul în zona se poate face din strada Macilor (latura sudică) și De 258 de pe latura de nord a terenului. Strada Macilor va fi cu un profil transversal de 12,00m iar drumul De258 va avea un prospect de 16m, Profilele vor fi conform STAS 10144/1-90.

Colectarea apelor pluviale de pe străzi se va face prin conducte.

În cazul zonei destinate construcției de locuințe se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare/ garare pe loturile proprii în cazul locuințelor individuale. Parcajele și drumurile de incintă, au fost proiectate conform „Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022”.

Structura rutieră pentru drumurile studiate va fi realizată din îmbrăcăminte bituminoasă și va fi încadrată cu borduri din beton de ciment așezate pe fundație din beton de ciment.

Structura rutieră propusă pentru străzile prezentei documentații și locurile de parcare va avea următoarea stratificație:

- ◆ 4 cm mixtură asfaltică BA16;
- ◆ 6 cm mixtură asfaltică BAD22,4;
- ◆ 20 cm piatră spartă;
- ◆ 30 cm fundație din balast.

Partea carosabilă va fi marginită cu borduri prefabricate din beton de 20x25cm, cu muchie rotunjită, așezate pe o fundație din beton de 15 x 30 cm.

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

Denumire stradă	Lățime parte carosabilă (m)	Lățime zona verde (m)	Lățime trotuare (m)	Lățime piste biciclete (m)
Strada 1 (De258)	7,00	2x2,00	2x1,50	1x2,00
Strada 2	7,00	2x1,00	2x1,50	-
Str. MACILOR	7,00	2X1,00	2x1,50	-

Transportul în comun

În prezent în zona studiată există trasee de transport în comun pe drumul județean DJ 691 (bul. Petofi Sandor), aflat la o distanță de aproximativ 2200m.

Parcaje și garaje

În cazul zonei destinate construcției de locuințe se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare/ garare pe loturile proprii. Se propune amenajarea a două locuri de parcare / unitate locativă. Pentru funcțiunile complementare propuse numărul locurilor de parcare se va stabili conform Anexa 5 din RLU aferent PUG Dumbravita, în funcție de funcțiunea propusă.

Organizarea circulatiei pietonale

Strazile propuse sunt prevazute cu trotuare de lăţimi de 1.5 m pe ambele laturi.

Traversările pietonale se vor amenaja în conformitate cu Normativul C239-94 la cerintele persoanelor cu handicap.

Sistematizarea verticala

Dat fiind natura plana a zonei studiate, volumul de sistematizare pe verticala este redus, lucrarile rezumandu-se la realizarea pantelor necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice la rigolele stradale. Se vor asigura urmatoarele:

- declivitati acceptabile pentru accese locale la constructii;
- scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara zone depresionale intermediare;
- asigurarea unui ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc. rezolvate

in plan si pe verticala in conditii de eficienta estetica si economica.

Pentru asigurarea scurgerii apelor pluviale spre marginea părţii carosabile profilul transversal al drumului se amenajează cu panta de 2,5%. Apele pluviale de pe partea carosabilă vor fi colectate prin rigole sau guri de scurgere şi evacuate prin sistemul de canalizare propus, în separatorul de grăsimi.

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

Planul Urbanistic Zonal reglementează terenul identificat prin C.F. nr. 400274, în suprafață totală de 16.200 mp, în vederea realizării unei dezvoltări rezidențiale cu funcțiuni complementare, în concordanță cu Avizul de oportunitate favorabil nr. 18/15.09.2023.

Prin prezenta documentație se propune parcelarea terenului într-un număr de 20 parcele, după cum urmează:

- 17 parcele destinate locuirii;
- 1 parcelă destinata functiunilor complementare, respectiv dotari si servicii publice la parter cu locuinte (maxim 2 apartamente/parcela) la etaj;
- 1 parcela destinata zonei verzi amenajate;
- 1 parcela destinata circulatiilor si accesurilor.

Loturile pentru locuințe au suprafete cuprinse intre 603mp si 675mp .

Soluția urbanistică este concepută etapizat, în corelare cu ritmul de dezvoltare a zonei și cu posibilitățile de realizare a infrastructurii tehnico-edilitare necesare.

Din punct de vedere funcțional, conform Avizului de oportunitate, terenul se reglementează prin următoarele subzone:

- Zona 1 – Locuințe cu maximum două apartamente/parcela;
- Zona 2 – Locuințe cu maximum două apartamente/parcela, cu dotări și servicii la parter;
- Zona 3 – Zonă verde amenajată.

Se urmărește constituirea unei zone rezidențiale coerente, cu regim redus de înălțime, asigurarea terenurilor necesare circulațiilor, dotărilor complementare, spațiilor verzi și echipării edilitare, precum și integrarea dezvoltării în structura urbană existentă și propusă a zonei.

Dezvoltarea propusă are în vedere:

- realizarea unui ansamblu rezidențial cu locuințe și funcțiuni complementare compatibile cu locuirea;
- rezervarea suprafețelor de teren necesare drumurilor, accesurilor, circulațiilor pietonale și velo;
- asigurarea spațiilor verzi amenajate atât la nivelul parcelelor, cât și la nivelul zonei;

- asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelelor, conform legislației și condițiilor impuse prin avizul de oportunitate;
- asigurarea accesului la rețelele tehnico-edilitare și realizarea lucrărilor necesare extinderii/branșării acestora;
- realizarea unei dezvoltări etapizate, condiționată de asigurarea acceselor, utilităților și a infrastructurii necesare funcționării zonei.

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime al construcțiilor de locuințe este prevăzut la maximum P+1E+M.

Regimul de aliniere a construcțiilor

Regimul de aliniere și retragerile se stabilesc prin planșa de reglementări urbanistice și prin regulamentul local de urbanism aferent PUZ, în concordanță cu avizul de oportunitate. Limita maximă de implantare a construcțiilor față de aliniament este de 6,00 m, iar retragerile față de limitele laterale și posterioare se vor respecta diferențiat pe zone funcționale, conform prevederilor de mai jos și ale planșei de reglementări.

Bilanțul teritorial

Bilanțul teritorial al zonei studiate s-a întocmit comparativ – situația existentă și propusă.

Proporția dintre funcțiuni este prezentată în tabelul următor :

		PROPUS			
		suprafata (mp)	%	suprafata (mp)	%
	CF NR. 400274	16.200			
	Total suprafata teren PUZ	16.200	100%	16.200	100%
Lu	Zona de locuinte individuala			11,040	68,15%
M	Dotari si servicii publice la parter / locuinte la etaj (max 2UL/parcelă)			1,275	7.87%
ZV	Zona verde amenajată			828	5.11%
Cc	Circulatii si zone verzi de aliniament			3,057	18,87%

Indici urbanistici:

(Lu) - Locuințe cu maxim 2 apartamente / parcelă

POT max = 35%

CUT max = 1.00

Tipologia de construire: izolat / cuplat pe o latura

Invelitoare sarpanta / terasa

Hmaxim cornisa = 8m

H maxim coama = 12m

Spații verzi în cadrul parcelei: minimum 30%, asigurarea unui minim de 1 arbore/arbușt la 100 mp teren

Retrageri minime:

- fata de aliniament 6,00m
- fata de aliniament secundar 6,00m
- fata de limita posterioara min. 10,00m
- fata de limitele laterale
 - pentru constructii P, P+M, P+1E retragere de min. 2.00m
 - pentru constructii P+1E +M retragere de min. Hcornisa /2

(M) - Locuințe cu maxim două apartamente / parcelă , cu dotari și servicii la parter

POT max = 40%

CUT max = 1.20

Tipologia de construire: izolat

Invelitoare sarpanta / terasa

Hmaxim cornisa = 8m

H maxim coama = 12m

Spații verzi în cadrul parcelei: minimum 20%, asigurarea unui minim de 1 arbore/arbușt la 100 mp teren

Retrageri:

- fata de aliniament 6,00m
- fata de limita posterioara min. 10,00m
- fata de limita laterala 6.00m.

Amenajările parcelei: garajele, piscinele și anexele gospodărești pot fi doar P, având înălțimea maximă la cornișă 3,00m.

Înălțimile se vor raporta la cota terenului sistematizat.

(ZV) – Zonă verde amenajată

Zona verde amenajată se reglementează în conformitate cu prevederile avizului de oportunitate și ale legislației incidente, fiind destinată spațiilor plantate, aleilor pietonale, mobilierului urban, amenajărilor pentru recreere, odihnă și activități de loisir compatibile cu funcțiunea de spațiu verde. În această zonă se pot amplasa doar construcții și amenajări ușoare, specifice utilizării spațiului verde, în condițiile legii.

- POT max. = 10%
- CUT max. = 0,10
- Regim de înălțime max.: P

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

A) Alimentare cu apă

Suprafata totala a zonei studiate este de 16200 mp; zona studiata va avea ca destinatie : zona locuinte si functiuni complementare.

Se propune realizarea unei extinderi la rețeaua de apă în sistem centralizat a localității Dumbravita, atât pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare din cadrul obiectivului, cât și pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor. Legătura cu conducta de apă existentă se va realiza din strada Berzei.

Debitele de apă necesare conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{zimed} = 11,34 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,131 \text{ l/s}$$

$$Q_{zimax} = 14,74 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,171 \text{ l/s}$$

$$Q_{orarmax} = 1,72 \text{ m}^3/\text{h} = 0,478 \text{ l/s}$$

Pentru parcelele propuse în planul urbanistic zonal alimentarea cu apă se va realiza prin intermediul unei extinderi la rețeaua de apă a localității Dumbravita, cu o conductă din PE-HD, PN10, De 110 mm, în lungime de cca. 45 m. Această extindere va face parte din sistemul major de alimentare cu apă a zonei de locuințe în curs de dezvoltare. Extinderea rețelei se va realiza de pe strada Berzei, apoi de-a lungul drumurilor propuse pe parcela studiată.

Rețeaua de apă propusă din cadrul obiectivului este formată dintr-o conductă PE-HD, PN10, De 110 mm în lungime de cca. L = 315 ml. Ea se va amplasa în zona verde, astfel încât să existe câte un bransament pentru fiecare parcelă, și se va poza îngropat.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționa pe aceasta, astfel, s-au prevăzut 3 hidranți supraterani de incendiu exterior având DN 80 mm, (conform planului de situație). La circa 1 metru față de limita de proprietate a fiecărei parcele se va monta câte un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apă consumat.

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

B) Canalizare Menajera

Canalizarea menajera propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera a comunei Dumbravita, aflat în administrarea AquaDumbravita SRL.

Apele uzate menajere de la parcelele propuse vor fi colectate și evacuate la rețeaua de canalizare a localității Dumbravita prin intermediul unei extinderi a rețelei de canalizare. Legătura la viitoarea conductă de canalizare se va realiza din strada FN (DE 252) situată la vestul strazii Colibri prin intermediul unei extinderi a rețelei de canalizare cu PVC-KG De 140 mm având o lungime de circa 350 ml.

Canalizarea menajeră a fost dimensionată la debitele:

$$Q_{uz.zimed} = Q_{zimed} = 11,39 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,132 \text{ l/s}$$

$$Q_{uz.zimax} = Q_{zimax} = 14,81 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,171 \text{ l/s}$$

$$Q_{uz.orarmax} = Q_{orarmax} = 1,73 \text{ m}^3/\text{h} = 0,48 \text{ l/s}$$

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

Pentru apele uzate menajere de la parcelele propuse în P.U.Z. s-a prevăzut o rețea de canalizare din tuburi PE-HD, De 140 mm, rețea de canalizare sub presiune, în lungime de cca. L= 315 ml.

Traseul rețelelor de canalizare se vor urmări pe planul de situație.

Materialul utilizat pentru realizarea rețelei de canalizare va fi PVC-KG, De140 mm. Materialul din care sunt realizate conductele au o rezistență mare față de agresivitatea solului și o durată mare de existență (50 ani).

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

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

C) Canalizare pluviala

Apele pluviale de pe străzi și platformele betonate, se vor colecta în rigolele stradale închise propuse la marginea străzilor, trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi (SH), ca apoi să ajungă în Bazinul de retenție propus (BR). De aici apa pluviala pre-epurată din bazinul de retenție va fi transportată prin pompare (pe o distanță de aproximativ 665 m), până la canalul de descarcare aflat la sud de zona studiată – **HCN 263**, în care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplasează o vana de închidere îngropată.

Decantorul-separatorul de hidrocarburi (DSH) este dimensionat la un debit de 16l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicule.

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

Bazinul de retenție (BR), asigură stocarea apei pe timpul ploii a unui volum de 20,00m³.

Dimensiunile bazinului propus sunt: D= 2,5m, L = 4,46m.

D) Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a zonei reglementate se va asigura prin racordarea la rețeaua electrică de distribuție existentă în zonă, în condițiile stabilite de operatorul de distribuție, pe baza documentațiilor tehnice întocmite în etapa ulterioară de proiectare. Conform avizului emis de Rețeaua Electrice România S.A., în zona de apariție a noului obiectiv există rețea electrică de distribuție, iar noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă, soluția exactă de alimentare urmând a fi stabilită prin fișa de soluție sau studiul de soluție și prin Avizul Tehnic de Racordare, la solicitarea beneficiarului.

În cadrul zonei propuse, distribuția energiei electrice se va realiza prin rețea electrică subterană de joasă tensiune, amplasată de-a lungul străzilor propuse, în corelare cu profilele transversale reglementate prin PUZ. Branșarea fiecărei parcele se va realiza individual, prin branșamente electrice în cablu subteran, conform soluției aprobate de operatorul de distribuție și cu respectarea culoarelor rezervate utilităților în profilul stradal.

Puterea instalată estimată pentru viitorii consumatori aferenți parcelor 3÷19 cu funcțiune de locuințe cu maxim două apartamente este $P_i = 17 \times 1 \times 20 \text{ kW} = 340 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{sim.max.abs.} = 17 \times 2 \times 5 \text{ kW} = 170 \text{ kW}$.

Puterea instalată estimată pentru viitorii consumatori aferenți parcelei 1, cu funcțiunea de servicii la parter și locuințe, maxim două apartamente la etaje, este $P_i = 1 \times 20 + 2 \times 10 = 40 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{sim.max.abs.} = 20 \text{ kW}$.

Puterea instalată estimată pentru realizarea iluminatului public este $P_i = 9 \times 0,1 \text{ kW} = 0,9 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{sim.max.abs.} = 9 \times 0,1 \text{ kW} = 0,9 \text{ kW}$.

Puterea instalată estimată totală este $P_i = 380,9 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{sim.max.abs.} = 190,9 \text{ kW}$.

E) Iluminat public

Iluminatul public aferent circulațiilor propuse se va realiza prin corpuri de iluminat eficiente energetic, montate pe stâlpi amplasați în zona verde/trotuar, conform profilului stradal reglementat.

Alimentarea iluminatului public se va realiza prin cabluri electrice subterane, iar soluția tehnică finală de alimentare, comandă și protecție va fi stabilită în etapa de proiect tehnic, în corelare cu rețeaua electrică existentă și cu avizele operatorilor competenți.

F) Telecomunicatii

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

G) Alimentare cu gaze naturale si sistemul de încălzire

Alimentarea cu gaze naturale, se va face prin extinderea rețelei de gaze naturale existenta situata de-a lungul strazii Ghiocilor, conform plansa anexa.

Conform temei de proiectare, în amplasamentul propus s-au realizat mai multe loturi pentru construire de locuințe familiare în regim P+1+M.

Conform calculelor și estimărilor de gaz, pentru consumul de gaze naturale al acestora se propune o exxtindere a rețelei de gaze naturale presiune redusa existenta, cu o conducta de PEHD,SDR 11, PE100 D90 mm, pentru alimentarea imobilelor propuse pentru constructie.

Solutia de amplasare a rețelei de gaze naturale nou proiectate se va stabili împreună cu Sucursala Timisoara a operatorului de gaze naturale, care va stabili toate condițiile proiectari, executiei și exploatarii conductelor de gaze naturale existente și propuse.

La faza urmatoare a proiectarii se va face calculul exact pentru extinderea rețelei, în functie de numarul și de necesarul de consum al fiecarui imobil. Pentru fiecare imobil se prevedea un bransament care va avea la capat o firida prevazuta cu un contor și un regulator necesar în functie de consum. Se va tine cont de modalitatea de acces la conductele de gaz pentru asigurarea interventiei în caz de nevoie. Se recomanda montarea conductelor pe cat posibil rectiliniu și luarea masurilor de protectie catodica . Pentru crearea confortului la imobilele propuse pentru constructie este necesar un debit minim de gaze naturale de $Q_i = 3.5 \text{ Nmc/h}$. pentru fiecare locuinta.

Se propune: minimul necesar propus pentru alimentarea cu gaze a viitoarelor constructii este de $Q_i = 100 \text{ Nmc/h}$. Se va tine cont de viitoarele suplimentari ale consumurilor de gaze ale imobilelor construite și de schimbarile de destinatie ale acestora. Se va lua în calcul o rezerva de $Q_r = 100 \text{ Nmc/h}$, pentru eventualele modificari și suplimentari de consum de gaze. Deci pentru extinderea rețelei de gaze naturale pe traseul propus se ia în calcul un debit de minim $Q = 200,0 \text{ Nmc/h}$. În cazul schimbarilor de destinatie a imobilelor se va recalcula debitul necesar pentru consumul de gaze . Iar în acest caz se vor recalcula atât conductele existente cat și se va tine cont de necesarul de consum pentru extinderile de conducta viitoare. Deoarece propunerea de extindere a localitati prin constructia imobilelor pe loturilor propuse se face etapizat se vor calcula extinderile de conducta de gaze naturale pentru toate loturile propuse. Utilizarea gazelor naturale la imobile existente sau nou construite impune respectarea conditiilor de montare și exploatare conform „Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, conform Ordinului nr. 89 din 2018 cu toate modificarile și completările ulterioare.

Sistemul de alimentare cu caldura va fi în regim descentralizat.

Sistemul de incalzire va permite încălzirea locuințelor individual, și se va face prin realizarea unor

soluții de încălzire pe bază de energie regenerabile: pompe de căldură, panouri solare pentru încălzirea ACM etc.

Se mai pot folosi centrale termice individuale pe baza de combustibili lichizi sau solizi, de capacitate mică prevăzute și cu boilere pentru prepararea apei calde.

Ulterior extinderii rețelei de distribuție gaze, încălzirea se poate face în sistem mixt : pompa de caldura si centrala termica pe gaz. Pentru alimentarea centralelor de încălzire se vor utiliza branșarea la rețeaua de gaze naturale sau soluții alternative.

Fiecare soluție în parte va fi studiată și adoptată pe baza unor proiecte de specialitate ce urmează a se realiza de proiectanți specializați și autorizați și după obținerea avizelor necesare pentru fiecare caz particular.

H) Gospodăria comunala

Sistemul de depozitare temporară a deșeurilor menajere va fi în containere pentru dotari de orice natură. Sistemul de colectare per ansamblu și periodicitatea de transport a gunoiului menajer va fi corelat cu programul salubrității localității, dar intervalul între două colecturi nu va fi mai mare de 3 – 4 zile.

3.7. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

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

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de rehabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Epurarea și preepurarea apelor uzate.

Apele pluviale de pe străzi și platformele betonate, se vor colecta într-o rețea de canalizare pentru ape pluviale, trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi (SH), ca apoi să ajungă în Bazinul de retenție propus (BR). De aici apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi transportată prin pompare (pe o distanță de aproximativ 665 m), până la canalul de descărcare aflat la sud de zona studiată – HCN 263, în care se va descărca controlat printr-o gura de descărcare, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată.

Depozitarea controlată a deșeurilor.

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

Organizarea sistemelor de spații verzi.

În perimetrul spațiului verde amenajat, pe o suprafață de 828 mp (5,11% din suprafața terenului) se va amplasa un spațiu de joacă pentru copii, amenajat și echipat cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor.

În afara de această suprafață se va amenaja min 30% din suprafața fiecărei parcele pentru locuințe ca zonă verde, și minim 20% din cadrul parcelei de dotări și servicii.

Pe parcela destinată spațiului verde (parcele 2), conform prevederilor Legii 24/2007 se pot amplasa alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru loc de joacă și odihnă, construcții usoare.

POT maxim = 10%

CUT maxim = 0.1

Regim de înălțime maxim parter.

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

Pentru realizarea parcelelor pentru locuințe s-a creat o rețea de cai de circulație, astfel încât fiecare parcelă locuibilă să aibă acces la drum public. Prospectul căilor de circulație a fost preluat din studiile anterioare: 16m la nord (De 258), 12m strada Macilor, și 12m strada 2.

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

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

3.8. Obiective de utilitate publică propuse

(A se vedea planșa de Proprietatea asupra terenurilor U53.05)

Obiective de utilitate publică:

OBIECTIV	Dimensiune	Categorie de interes
Spatiu verde propus	828 mp	local
Cai de circulații propuse	3.057 mp	local
Rețea de alimentare cu apă propusă	315 ml	local
Rețea de canalizare propusă	315 ml	local
Rețea ape pluviale propusă	315 ml	local
Rețea de alimentare cu curent electric LES	315 ml	local
Iluminat public	315 ml	local

Identificarea următoarelor tipuri de proprietate asupra terenului :

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri proprietate publică

Determinarea circulației terenurilor între deținători:

Teren propus pentru circulație – cu destinație de drum public și cu destinația de spațiu verde.

BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	16,200	100%	12,315	76.02%

Terenuri ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public			3,885	23.98%
Total teren PUZ	16,200	100%	16,200	100.00%

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale sunt precizate in cadrul Planului de actiune.

Organizarea reglementata in acest PUZ se adapteaza tramei stradale existente, propuse prin planurile urbanstice zonale deja aprobate si a utilitatilor existente.

Costurile ce vor fi suportate de investitorul privat constau in racordarea la utilitatile existente in zona si realizarea strazilor propuse conform profil transversal.

Pentru a realiza aceste reglementari este necesara trecerea din domeniu privat in domeniu public a suprafetei.

4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Inscriere în prevederile PUG

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

- Incadrarea în Planul Urbanistic General Dumbravita;
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

4.2. Categori și priorități de intervenție

Categoriile de intervenție sunt menționate în planul de acțiune semnat.

Prezenta documentatie stă la baza următoarelor operațiuni:

- regimul economic se schimbă din teren arabil în categoria de folosință curți constructii/zona verde.

În continuarea planului urbanistic prezentat, proprietarii imobilelor din zona studiată pot solicita certificate de urbanism și autorizații de construcție în limitele și cu încadrarea în exigentele menționate în prezenta documentatie :

- regim de înălțime
- funcțiune
- alinament

Prin respectarea și executarea propunerilor din prezenta documentatie zona va căpăta un aspect urbanistic, valorificându-se superior terenurile neconstruite.

4.3. Consecințe economic-sociale

Din punct de vedere economic și social, investiția va crea noi locuințe și noi locuri de muncă, va întregi trama urbană existentă și va contribui la dezvoltarea economică în această zonă a comunei Dumbrăvița.

Intocmit,
arh. Loredana Marilena PESCARU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Anexa la

Plan Urbanistic Zonal ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
comuna Dumbravita, sat DUMBRAVITA, CF nr. 400274

LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRĂRII UTILIZAȚI ÎN FORMA ABREVIATĂ

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

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- (1) Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.
- (2) Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului studiat.
- (3) Orice prevedere a prezentului Regulamentului Local de Urbanism nu poate fi in contradictie cu prevederile Regulamentului General de Urbanism si nu poate deroga de la acesta. Dupa aprobarea prezentului PUZ, reglementarile se vor prelua in cadrul Planului Urbanistic General al localitatii si regulamentului de urbanism aferent.

2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE

- (1) La baza elaborarii prezentului Regulament local de urbanism stau :
- **Legea nr. 350/2001, actualizată** privind amenajarea teritoriului si urbanismul republicata,
 - **Ordin nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
 - **Legea nr. 289/2006** pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
 - **HG 525/1996**, actualizata, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat;
 - **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
 - **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata,
 - **Codul Civil**,
 - **Legea nr. 10/1995** privind calitatea în construcții (actualizata);
 - **Legea nr.18/1991** – legea Fondului Funciar (actualizata);
 - **Legea nr. 7/1996** – a Cadastrului și Publicității Imobiliare (actualizata);
 - **Legea nr. 137/1995** privind protecția mediului (actualizata);
 - **Legea nr. 24/2007** privind reglementarea si administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
 - **OMS 119/2014** cu modificarile si completarile ulterioare, pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei,
 - **ORDIN Nr. 536 / 23 iunie 1997**, pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
 - **Legea 114/1996**, actualizată privind locuințele;
 - **Legea nr. 82/1998** pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
 - **Legea nr. 54/1998** privind circulația juridică a terenurilor;
 - **Legea nr. 213/1994** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
 - **Legea apelor nr. 107/1996**, republicata;
 - **Hotărârea C.J.Timiș nr. 87/14.12.2004** pentru aprobarea reglementărilor urbanistice și indicatorilor teritoriali obligatorii privind dezvoltările urbane din extravilanul orașelor și comunelor din județul Timiș,
 - **Hotărârea C.J.Timiș nr. 115/27.11.2008** privind aprobarea reglementărilor urbanistice și indicatorilor

urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș, ce are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate;

- **Plan Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița aprobat cu HCL nr. 140/25.10.2023;**

– **Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000** pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;

– **Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000** privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism.

(2) Conținutul documentației este conform cu “Ghid pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism”- indicativ GM-007-2000 aprobată cu ord. MLPAT nr. 21/N/10.04.2000

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

3. DOMENIUL DE APLICARE

(1) PUZ și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor, pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat.

Suprafața totală a zonei studiate ce face obiectul PUZ-ului este de **16200 mp**, identificate prin CF nr. **400274 Dumbrăvița**.

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.

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

4.2. Terenuri agricole din intravilan.

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) Prin autorizația de construire terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, conform legii.

4.3. Suprafețe împădurite

Nu este cazul

4.4. Resursele subsolului.

(1) În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z. modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

4.5. Resursele de apă și platforme meteorologice.

Nu este cazul

4.6. Zonele cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

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

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

4.7. Zonele construite protejate.

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre de Consiliu Județean Timiș, se va face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului Național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței.

(2) În cazul descoperirii unor vestigii arheologice în timpul lucrărilor există obligația ca titularul să anunțe autoritățile locale și DJC Timiș despre descoperiri, în termen de cel mult 72 de ore, conform OG nr. 43/2000.

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

5.1. Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condițiilor tehnice impuse de așutarea terenului în zona cu risc seismic, conform încadrării din studiul geotehnic elaborat pentru zona care face obiectul R.L.U.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

(3) Fac excepție de la prevederile alin (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

5.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul 1587/1997, actualizat.

5.4. Asigurarea echipării edilitare

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

(2) Echiparea edilitară a construcțiilor și amenajărilor se va face prin racordarea la rețelele publice existente în zonă.

5.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, cu funcțiunile învecinate amplasamentului.

(2) Prin PUZ sunt stabilite zonele funcționale cu mențiunea că acestea cuprind pe lângă funcțiunile dominante de bază și funcțiuni complementare compatibile sau colaterale, care servesc funcțiunile dominante.

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

5.6. Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limitele superioare stabilite prin prezentul regulament.

(2) Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la

sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei x 100.

(3) Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

(4) Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință.

(5) Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

5.7. Lucrări de utilitate publică

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

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de construcție aprobate conform legii.

(3) În prezenta documentație de urbanism nu au fost propuse imobile care să facă obiectul exproprierii pentru o cauză de utilitate publică sau schimburi de terenuri.

(4) Lucrările de utilitate publică propuse prin prezenta documentație se referă la:

- realizarea de noi străzi: strada 1 (De 258), strada 2, strada Macilor;
- amenajarea unui spațiu verde (parcela 2).

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea față de punctele cardinale

(1) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

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

(2) Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

6.2. Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații ori alte instalații ori construcții de acest gen.

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

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

Nu este cazul.

6.4. Amplasarea față de căi ferate

Nu este cazul.

6.5. Amplasarea față de aeroporturi

- (1) Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 12 m, respectiv cota absolută maximă de 116,03 m (104,03 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12 m înălțimea maximă a construcției).
- (2) Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.
- (3) Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus.
- (4) Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane.
- (4) Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite.

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

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea față de aliniament

- (1) Clădirile vor fi retrase de la limita aliniament respectând coerența și caracterul fronturilor stradale.
- (2) Retragera celui mai apropiat corp de clădire este de 6.00m de la aliniament, conform planșei de Reglementari Urbanistice.
- (3) Pentru parcelele de colt retragera la frontul secundar este de 6.00m de la aliniament.
- (4) În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

6.8. Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Construcțiile retrase în raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa în limitele codului civil respectiv pentru construcții P, P+M la min. 2.0m față de limita laterală a parcelelor; pentru construcții P+1E+M/Er la min. H/2 la cornișă față de limita laterală.
- (2) Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min 10.00m față de spatele parcelelor.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor de locuințe este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.
Măsurile de siguranță la foc ale construcțiilor trebuie să îndeplinească criteriile și nivelele de performanță prevăzute în normativ, stabilindu-se de la caz la caz, echiparea și dotarea necesară cu mijloace și instalații de semnalizare și stingere a incendiilor în funcție de categoria de importanță a construcției, tipul construcției, destinație și mărime, riscuri și pericole de incendiu, amplasare și timpi operativi de intervenție a serviciilor de pompieri, densitatea sarcinii termice, rezistența și stabilitatea construcției în caz de incendiu, precum și scenariile de siguranță la foc (Legea P118/3 din 2015-2018).
- (4) Amplasarea anexelor gospodărești (garaje, piscine, bucătării de vară, etc) este admisă în afara zonei de construibilitate, la minim 60 cm, inclusiv pe limita de proprietate sau la o distanță mai mică de 60 cm cu acordul notarial al vecinului și cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea la cornișă/atic de 3,50m față de cota terenului sistematizat, iar regimul de înălțime să fie maxim S+P.
- (5) Este permisă amplasarea mai multor clădiri pe o parcelă. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00m.
- (6) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2m între fondul (îngrădit sau neîngrădit) aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere/limină/aerisire, balconul ori alte asemenea

lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(7) Fereastra pentru vedere, balcon ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire eliberate de administratorul acestora.

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

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

7.2. Accese pietonale

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

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

(3) Se acceptă un singur acces pietonal, iar în cazul parcelelor mai mari de 1200 mp se admit maximum 2 accesuri.

(4) Accesul pietonal va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

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

(3) Se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar conform specificațiilor din „Planul de acțiune” pe terenurile aflate în domeniul public.

(2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietarul parcelei destinată locuinței sau serviciilor.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterrană, pe parcelele cu destinație publică, a echipamentelor tehnice care fac parte din

sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații și altele de această natură.

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3) se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

(5) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

(6) Apele pluviale de pe strazi se vor scurge pe panta terenului în rigole / canalizare stradala, vor fi trecute printr-un decantor-separator de produse petroliere și colectate într-un bazin de retenție ce va fi amplasat pe parcela destinată spațiilor verzi. Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi transportată prin pompare (pe o distanță de cca 665 m), până la canalul de desecare aflat la sud de zona studiată - Hcn 263, în care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată. Apele pluviale de pe parcela se vor colecta într-un bazin de retenție cu volum de 3mc și se va folosi la udarea spațiilor verzi.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a localității, dacă legea nu dispune altfel.

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

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

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

9.1. Parcelarea

(1) Sunt admise alipiri și dezlipiri pentru parcele având funcțiuni identice cu respectarea RLU PUG Dumbravita aprobat cu HCL nr.140/25.10.2023.

(2) Pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
- lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor;
- front la stradă de minim 12 m pentru clădiri cuplate;
- front la stradă de minim 16 m pentru clădiri izolate;
- front stradal de minim 24m pentru clădiri de tip duplex;
- suprafața minimă 600 m² pentru clădiri amplasate izolat.

(3) Suprafețele necesare pentru deschideri de strazi, alei se vor trece în domeniu public (conform precizarilor din planșa "Circulația terenurilor").

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

9.2. Înălțimea construcțiilor

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

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași

parte a străzii.

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

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

- este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile;
- fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

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

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

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

10.1. Parcaje

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

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

- pentru funcțiunea de locuire se va prevedea minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă,
- - pentru funcțiunile complementare admise, conform ANEXA 5 din RLU aferent PUG Dumbrăvița.

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

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

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

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

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

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

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

10.2. Spații verzi și spații plantate

(1) Se va asigura zonă verde amenajată de incintă pentru parcelele de locuințe și servicii, zonă verde compactă cu destinație publică și zonă verde de aliniament conform prevederilor prezentului regulament.

(2) Pe limitele laterale și posterioare de proprietate arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2,00m de linia de hotar, cu excepția celor mai mici de 2,00m, a plantațiilor și a gardurilor vii, care sunt admise la o distanță minimă de 60cm față de linia de hotar, conform Codului Civil.

(3) Sistematizarea incintelor va avea în vedere evacuarea apelor pluviale și dirijarea lor astfel încât să nu afecteze negativ proprietățile vecine sau domeniul public.

10.3. Împrejmuiuri

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

11. DISPOZIȚII FINALE

11.1. Autorizarea construcțiilor

(1) Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile Legii 50/1991, actualizată, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel, conform art. 1, alin1 din Legea nr. 50/1991, actualizată.

(2) Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile Legii nr. 50/1991 și Legii 10/1995, actualizate, în temeiul și cu respectarea prevederilor prezentei documentații de urbanism, avizată și aprobată potrivit legii.

11.2. Litigiile

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

(1) Conform PUG Comuna Dumbrăvița terenul studiat face parte dintr-o zonă mai amplă cu caracter rezidențial LFC 5D_1 BERZEI.

12. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Teritoriul zonei reglementate este compus din următoarele zone funcționale :

Zona 1: Lu	ZONA cu locuințe cu maxim 2 apartamente/parcelă
Zona 2: M	ZONA cu locuințe cu maxim 2 apartamente/parcelă cu dotări și servicii la parter
Zona 3: ZV	ZONA VERDE
Zona 4: CC	CĂI DE CIRCULAȚII

13. BILANT TERITORIAL

SIMBOL ZONA FUNCTIONALA	ZONA FUNCTIONALA	Suprafață (mp)	Procent	POT	CUT
Lu	Zona de locuinte individuale	11,040	68.15%	35%	1,00
M	Dotari si servicii publice la parter / locuinte la etaj (max 2UL)	1,275	7.87%	40%	1,2
ZV	Zona verde	828	5.11%	10%	0,10
Cc	Circulatii si zone verzi de aliniament	3,057	18.87%		

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

LU – ZONA REZIDENTIALA

1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Art.1. Tipuri de subzone funcționale

Zona de locuire individuala.

Se compune din parcelele: 3÷19.

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei

Rezidențială

Art.3. Funcțiuni complementare admise zonei

Circulații

Echipare edilitară

Zone verzi

Lucrări de sistematizare a terenului

2. UTILIZARE FUNCȚIONALA

Art. 4 Utilizari permise

- locuințe individuale;
- împrejmuire,
- anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte de grădină, garaje, sere, piscine) în regim de înălțime de maxim P;
- spații verzi;
- accese carosabile și pietonale pe parcelă;
- parcaje;
- dotări tehnico-edilitare.

Art. 5 Utilizari permise cu conditii

Se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit (este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru birouri, comerț, servicii: de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii) cu condiția asigurării locurilor de parcare în incintă, program de activitate de 12 ore/zi (între 8 și 20) și activitățile să se desfășoare în interiorul clădirilor, cu acordul vecinilor.

Art. 6 Utilizări interzise

- locuințe colective;
- funcțiuni comerciale, și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, generează un

- trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- schimbarea destinației unităților locative pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
 - stații întreținere auto, discoteci, cluburi, abatoare;
 - activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante;
 - depozite en gros;
 - depozite de deșeuri,
 - depozitare de materiale refolosibile / deseuri;
 - stații de betoane;
 - lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
 - activități de depozitare, comerț en gros, antreprize,
 - ferme agro-zootehnice, abatoare,
 - anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor,

Art. 7 Interdicții temporare de construire

Nu este cazul

Art. 8 Interdicții definitive de construire

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

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 9 Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul privat și domeniul public, atât cel principal cât și la cel secundar pentru parcelele de colt) este de 6.00m.

Se pot amplasa zone de parcare acoperite (tip carport) mai aproape de limita de construibilitate impusă, dar fără să depășească 3 m înălțimea la cornișă.

Amplasarea garajelor la aliniamentul stradal este permisă, dar fără să modifice cota trotuarului exterior.

Art. 10 Amplasarea în interiorul parcelei

a) Față de limitele laterale

Retragerea față de limita laterală a parcelelor va fi în limitele codului civil (la min. 2.0m) pentru construcții P, P+M și P+1E; pentru construcții P+1E+M/Er la min. H/2 la cornișă față de limita laterală

Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate la 60cm față de vecin, în condițiile respectării prevederilor codului civil, sau pe limita cu acordul notarial al vecinilor.

b) Față de limita posterioară

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

c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Construcțiile se amplasează izolat sau cuplat pe o latură, conform planșă de Reglementări urbanistice.

Pe același lot/parcelă se poate amplasa o singură construcție principală.

Distanța între construcția principală și anexe trebuie să fie 1/2 din înălțimea la cornișă a celei mai înalte.

Art. 11 Accesul carosabil

¹. **Accesul carosabil** la parcele se va realiza dintr-o circulație publică. Parcelele vor avea un singur acces auto, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (minim 3,5m maxim 6,0m), iar în cazul parcelelor mai mari de 1200 mp se admit maximum 2 accese auto.

Pentru deservirea rutieră a viitoarei dezvoltări rezidențiale vor fi prevăzute:

- modernizarea și lărgirea DE 258 (strada 1) la un profil de 16 m ;
- rezervare teren pentru realizare drum N-S (strada 2) cu profil de 12m ;
- rezervare teren pentru realizare străzii Macilor în partea de sud cu profil de 12m.

În incinta se vor prevedea circulații auto, pietonale și parcaje. Organizarea circulațiilor interioare se va face în funcție de configurarea și poziționarea finală a construcțiilor propuse în fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

Art. 12 Accesul pietonal

Este obligatorie asigurarea **accesului pietonal** la clădiri.

Se va asigura 1 singur acces pietonal. Pentru parcelele mai mari de 1200 mp se admit maximum 2 accesuri pietonale.

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

Art. 13 Staționarea autovehiculelor

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

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

pentru funcțiunea de locuire se va prevedea minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă. Se vor asigura două locuri de parcare pentru biciclete/unitate locativă.

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

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

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

Art. 14 Racordarea la rețele tehnico-edilitare

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

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

Art. 15 Înălțimea maximă a construcțiilor

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

- înălțimea maximă la cornisa de 8,00m;
- înălțimea maximă la coama de 12,00m.

Art. 16 Aspectul exterior al construcțiilor

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

- este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile;
- fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;

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

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

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

Art. 17 Spații libere și spații plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă, minim 60% din suprafața va fi prevăzută cu plantatii înalte și medii.

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

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

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

Art. 18 Imprejurimi

Se va realiza conform art. 36, alin. 36.6 și alin. 36.7 din RLU aferent PUG.

Art. 19 Indici urbanistici

a) Procent maxim de ocupare al terenului (POT)

POT maxim = 35%

b) Coeficient maxim de utilizare al terenului (CUT)

CUT maxim = 1.00

M – ZONA DE LOCUINȚE CU DOTARI SI SERVICII LA PĂRTER

1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Art.1. Tipuri de subzone funcționale

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

Parcela cu nr. 1

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei

Rezidențială

Servicii

Art.3. Funcțiuni complementare admise zonei

Circulații

Echipare edilitară

Zone verzi

Lucrări de sistematizare a terenului

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 4 Utilizări permise

- servicii, alimentatie publica, mic comert, comert alimentar si nealimentar;
- sanatate;
- birouri, administrație;
- locuinte la etaj, maxim două unități locative/parcelă;
- spatii verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje;
- retele tehnico – edilitare si constructii aferente.
- împrejurimi,
- anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte de grădină, garaje, sere, piscine) în regim de înălțime de maxim P;
- spații verzi;
- accese carosabile și pietonale pe parcelă;
- parcaje;
- dotări tehnico-edilitare.

Art. 5 Utilizari permise cu condiții

Nu este cazul.

Art. 6 Utilizări interzise

- locuire individuala;
- activitati sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin

traficul generat, producerea de zgomot, vibrații, miros, praf, fum, gaze toxice sau iritante;

- depozite en gros;
- spații de întreținere auto;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- stații de betoane.
- depozitare de materiale refolosibile / deseuri;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- creșterea animalelor și păsărilor domestice (altele decât cele de companie).

Art. 7 Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

Art. 8 Interdicții definitive de construire

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

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 9 Amplasarea față de aliniamentul

În prezentul regulament prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Retragerea celui mai apropiat corp de clădire de la aliniamentul frontului principal este de 6,00m.

Art. 10 Amplasarea în interiorul parcelei

Construcția se va amplasa izolat.

a) Față de limitele laterale

Distanța minimă față de limitele laterale este de 6,00m.

b) Față de limita posterioară

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min 10.00m față de spatele parcelei.

c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pe același lot/parcelă se poate amplasa o singură construcție principală;

Distanța între construcția principală și anexe trebuie să fie 1/2 din înălțimea la cornișă a celei mai înalte.

Art. 11 Accesul carosabil

(1) Accesul carosabil se va realiza de pe strada 2 destinată căilor de circulație rutieră .

(2) Lățimea accesului este de minim 3,5m maxim 6,0m, iar în cazul parcelelor mai mari de 1200 mp se admit maximum 2 accesuri auto.

(3) Pentru deservirea rutieră a viitoarelor dezvoltări rezidențiale vor fi prevăzute:

- modernizarea și largirea De258 (strada 1) la un profil de 16 m ;
- rezervare teren pentru realizare drum N-S cu profil de 12m (strada 2) ;

(4) În incintă se vor prevedea circulații auto, pietonale și parcaje. Organizarea circulațiilor interioare se va

face în funcție de configurarea și poziționarea finală a construcțiilor propuse în fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

Art. 12 Accesul pietonal

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

Art. 13 Staționarea autovehiculelor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției:
 - pentru funcțiunea de locuire se va prevedea minim 2 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă,
 - pentru funcțiunile complementare conform ANEXA 5 din RLU aferent PUG Dumbrăvița (Necesarul de parcaje) și legislației în vigoare.
 - Se vor asigura două locuri de parcare pentru biciclete/unitate locativă.
- (3) Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează;
- (4) Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pietei publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Art. 14 Racordarea la rețelele tehnico-edilitare

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) Fiecare gospodărie trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în sistem separativ.

Art. 15 Înălțimea maximă a construcțiilor

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

- înălțimea maximă la cornișă de 8.00 m;
- înălțimea maximă la coamă de 12.00m.

Art. 16 Aspectul exterior al construcțiilor

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

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile;

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

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

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

Art. 17 Spații libere și spații plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă, minim 60% din suprafața va fi prevăzută cu plantatii înalte și medii.

Este interzisă amenajarea de locuri de parcare în aliniament.

Spatiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate.

Spațiul verde va fi de minimum 20% din suprafața fiecărei parcele.

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

Art. 18 Imprejmuiri

Nu se admit împrejmuiri pe lungimea frontului stradal.

Art. 19 Indici urbanistici

a) Procentul MAXIM de ocupare al terenului (POT)

POT maxim = 40%

b) Coeficientul MAXIM de utilizare al terenului (CUT)

CUT maxim = 1.2

ZV – ZONA VERDE

1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Art.1. Tipuri de subzone funcționale

Zona de spații verzi propuse .

Se referă la parcela nr. 2.

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei

Zona verde.

Art.3. Funcțiuni complementare admise zonei

Echipare edilitară

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 4. Utilizări permise

Spații verzi și plantate de folosință generală.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, obiecte de artă și sculpturi, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement, grupuri sanitare publice în procent de maxim 10% din suprafața parcelei.

Art. 6. Utilizări interzise

- orice fel de construcții
- depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate;
- depozite de deșeuri;

Art. 7. Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

Art. 8. Interdicții definitive de construire

- Se interzice împrejmuirea parcelei.
- Construcții permanente;

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

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 9 Amplasarea față de daliniament

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

Art. 10 Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este cazul

Art. 11 Accesul carosabil

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

Art. 12 Accesul pietonal

Se face liber pe toată lățimea frontului.

Art. 13 Staționarea autovehiculelor

Nu este cazul

Art. 14 Racordarea la rețele tehnico-edilitare

Conform prevederilor de la articolele similare de la zona Lu .

Art. 15 Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim admis este P;

- înălțimea maximă la cornișă de 3.00 m;
- înălțime maximă la coamă de 3.50m.

Art. 16 Aspectul exterior al construcțiilor

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

Art. 17 Spații verzi pe parcelă

Spațiul verde va fi de 90% din suprafața parcelei.

Art. 18 Împrejmuiri

Nu se vor realiza împrejmuiri.

Art. 19 Indici urbanistici

a) Procentul MAXIM de ocupare al terenului (POT)

POT maxim = 10%

b) Coeficientul MAXIM de utilizare al terenului (CUT)

CUT maxim = 0.1

CC – CAI DE COMUNICATIE

1. CARACTERUL ZONEI

Art.1. Tipuri de subzone funcționale

Zona de cai de comunicare rutiere propuse cu prospect de 16m (De 258-strada 1), strada cu prospect de 12m (strada 2) și strada cu prospect de 12m (strada Macilor).

Se referă la parcela nr. 20.

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei

Construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră

Art.3. Funcțiuni complementare admise zonei

Mobilier urban aferent arterelor de circulație

Echipare edilitară

Zone verzi de aliniament

Trotuare

Piste de biciclete

Drumurile publice sunt drumuri destinate transportului rutier de toate categoriile, clasificate tehnic în străzi principale și secundare, drumuri naționale și județene.

Ampriza drumului este fâșia de teren ocupată de elementele constructive ale drumului în secțiunea transversală măsurată în proiecție orizontală.

Fâșiile de siguranță sunt zonele amplasate de o parte și de alta a amenajării drumului (destinate amplasării semnalizării rutiere, a plantațiilor sau alte activități și amenajări legate de exploatarea drumului).

Zona drumului public este suprafața de teren ocupată de drum și de lucrările aferente, constituită din ampriză și cele 2 fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zone de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice în intravilan, zona drumurilor publice alcătuite din: carosabil, trotuare și suprafețe de lucru necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizări rutiere, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism, în concordanță cu caracteristicile traficulului actual și de perspectivă.

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 4. Utilizări permise

- cai de comunicare;
- parcaje publice, stații de staționare;
- alei pietonale;
- alei pentru cicliști;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- alveole carosabile sau platforme pentru transportul în comun;
- rețele tehnico-edilitare;
- lucrări de terasament;

- parcaje inierbate;
- plantatii, amenajari spatii verzi de aliniament .

Art. 5 Utilizări permise cu condiții

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare;
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță)
- să respecte normele tehnice de proiectare, execuție și exploatare, prescripțiile și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, asigurarea acceselor carosabile, pietonale .

Art. 6 Utilizări interzise

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

Art. 7 Interdicții temporare

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

Art. 8 Interdicții permanente

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

3.CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 9 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Nu este cazul.

Art. 10 Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este cazul.

Art. 11 Accesul carosabil

Accesurile la parcele se vor realiza din drumurile publice propuse.

Art. 12 Accesul pietonal

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

Art. 13 Staționarea autovehiculelor

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

Art. 14 Racordarea la rețele tehnico-edilitare

Conform prevederilor de la articolele similare de la zona L .

Art. 15 Înălțimea maximă a construcțiilor

Nu este cazul.

Art. 16 Aspectul exterior al construcțiilor

Nu este cazul.

Art. 17 Spații libere și spații plantate

Zonele verzi de aliniament vor fi plantate. Ele au o lățime de 1,00m la drumurile cu profil de 12m și 1,5m la drumurile cu profil de 16m.

Art. 18 Imprejmuiri

Nu este cazul.

Art. 19 Indici urbanistici

Nu este cazul.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița aprobat cu HCL nr. 140/25.10.2023, prevede ca terenul studiată să aibă destinația Zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime, zonă pentru instituții publice servicii și dotări de interes public, zonă spații plantate, agrement, sport.

Terenul studiat este inclus în următorul UTR:

- LFC 5D_1 Berzei caracterizat prin Nucleele celulelor urbane, conținând locuințe și funcțiuni complementare locuirii.

VI. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza 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 avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit,
arh. Loredana Marilena PESCARU