

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

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

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

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,

*intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059 (CF vechi 4855),
407712, nr. cadastral 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.
teren=1.075 m²*

**BENEFICIARI: VLADISLAV DORICA, VLADISLAV SILVIU ROMULUS TRAIAN
DECEBAL, PRODAN ILINA-DANIELA**

MEMORIU DE PREZENTARE

**Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU
FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

*Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2),
407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela*

MEMORIU DE PREZENTARE

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

C.I.F.42326240, Dumbrăvița, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

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

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059 (CF vechi 4855), 407712, nr. cadastral 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S. teren=1.075 m²

Beneficiari: **VLADISLAV DORICA, VLADISLAV SILVIU ROMULUS TRAIAN DECEBAL, PRODAN ILINA-DANIELA**

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

Colaboratori: Conform listei de semnături

Data elaborării: MARTIE 2026

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

• Solicitări ale temei program

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de sud a comunei Dumbrăvița, în intravilan, având ca vecinătăți directe la Nord - Strada Veneția (nr. cad. 403158), la Est - CF 407907, la Sud - CF 403342, 414054, 402478 și la Vest - CF nr. 412557., a unei zone predominant rezidențială de locuințe în condominiu (semicolective sau colective) cu funcțiuni complementare cu maxim 8 apartamente, cu regim redus de înălțime, pe o suprafață de **1.075 m²** teren. Zona aflată în studiu este identificată prin **CF C.F. nr. 403059 (CF vechi 4855), nr. Cad. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, A 161/1/13/28/2)** teren intravilan a cărei categorie de folosință se împarte **în curs construcții - 384m² și arabil - 232 m² și CF. nr. 407712**, nr. cad. 407712, teren intravilan a cărei categorie de folosință se împarte **în curs construcții - 286m² și arabil - 173 m²**, situat în loc. **Dumbrăvița**, comuna **Dumbrăvița**, județul Timiș și se află în proprietatea numiților: **VLADISLAV DORICA, VLADISLAV SILVIU ROMULUS TRAIAN DECEBAL, PRODAN ILINA-DANIELA**. Delimitarea zonei studiate este realizată astfel:

- la Nord - Str. Barcelona CF 402887;
- la Sud - Str. Constructorilor;
- la Est - Str. Paltinului;
- la Vest - Str. Conac - DJ 140.

Pr. nr.15/2024 - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari - Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

MEMORIU DE PREZENTARE



Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- schimbarea destinației terenului identificat prin CF-ul menționat mai sus din intravilan a cărei categorie de folosință se împarte în curți construcții și arabil, în teren intravilan curți construcții cu funcțiune tip zona predominant rezidențială de locuințe în condominiu (semicolective sau colective) cu funcțiuni complementare cu maxim 8 apartamente – locuire și servicii;
 - reglementarea gradului de construibilitate al terenului prin corelarea indicilor P.O.T. și C.U.T;
 - reglementarea regimul maxim de înălțime;
 - definirea viitoarelor zone de construibilitate și amplasament;
 - racordarea imobilului la sistemul edilitar adiacent amplasamentului.
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform prevederilor din Planul Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, terenul supus reglementării se află în zona predominant rezidențială (multiple tipologii), funcțiuni complementare și dotări de interes public, insuficient deservită de spații verzi. Teritoriul face parte din celula urbană LFC 2D_5 Barcelona.

Conform PUZ cu Caracter Director aprobat prin HCL 27/2705.2004 și modificat prin HCL 43/25.11.2004, terenul supus reglementării se află într-o zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Comunei Dumbrăvița, Certificatul de Urbanism nr. 727 din 11.09.2025, prin care s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului P.U.Z.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/25.10.2023;
- Planul Urbanistic Zonal cu caracter Director aprobat prin HCL 27/27.05.2004 și modificat prin HCL 43/25.11.2004;
- Ridicarea topografică utilizată pentru elaborarea prezentului P.U.Z;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu modificările ulterioare;
- H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare;
- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 și cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

MEMORIU DE PREZENTARE



Aceasta documentație stabilește condițiile strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, aceste prevederi realizându-se etapizat în funcție de investitor – beneficiar, dar înscrise coordonat în prevederile de P.U.Z.

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

- amplasarea în cadrul comunei Dumbrăvița, în proximitatea Drumului Județean DJ 140 – Str. Conac, îi conferă un potențial de dezvoltare urbanistică;
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **zonă predominant rezidențială, regim redus de înălțime, locuințe în condominiu (semicolective sau colective) cu funcțiuni complementare cu maxim 8 apartamente**, în concordanță cu construcțiile existente deja în zonă, în intravilanul aprobat al localității Dumbrăvița;
- soluțiile propuse pentru parcelări țin cont de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama stradală majoră propusă prin alte documentații de urbanism aprobate;
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- Date privind evoluția zonei

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

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

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

- Potențial de dezvoltare

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

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

MEMORIU DE PREZENTARE

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat se afla într-o zonă favorabilă dezvoltării unei zone predominant rezidențiale de locuințe în condominiu, fiind caracterizată de locuințe și funcțiuni complementare, fiind în proximitatea UAT Timișoara și a Drumului Județean DJ 140- Str. Conac, adiacent Străzii Veneția identificată prin Nr. Cad. 403158. Accesul în zona se realizează din Drumul Județean DJ 140 – Calea Aradului prin Strada Veneția, din Strada Constructorilor prin Strada Someș și ulterior Strada Veneția, respectiv din Strada Barcelona, prin Străzile Florența sau Paltinului, ajungând pe Strada Veneția.

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

Zona studiată este accesibilă din Strada Veneția, identificată prin Nr. Cad. 403158, pe latura de Nord a amplasamentului supus reglementării. Parcela pentru care s-a inițiat Planul Urbanistic Zonal este delimitată astfel:

- la NORD – Str. Veneția, Nr. Cad. 403158;
- la EST – Parcelă reglementată pentru spațiu verde, Nr. Cad. 412557;
- la SUD – parcele în proprietate privată identificate prin nr. Cad. 402478, 403342 și PUZ în lucru realizat pe parcela identificată prin nr. Cad. 414054;
- la VEST – parcelă în proprietatea privată identificată prin nr. Cad. 407907;

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

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

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

Apa subterana a fost interceptată la adâncimea de -2,60m fiind cu caracter ușor ascensional, stabilizându-se la -2,30 m; se apreciază ca nivelul maxim poate ajunge până la cota de -0,50 m față de cota terenului natural.

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

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

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului de intensitate seismică **Ks=0,16**, accelerația gravitațională **ag = 0,20** și perioada de colț **Tc=0,7 sec.**

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

MEMORIU DE PREZENTARE

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

2.4. CIRCULAȚIA

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

Circulația rutieră în zona este definită de Strada Veneția aflată în vecinătatea amplasamentului, la Nord. din care se și realizează accesul către terenul propus pentru a fi reglementat.

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la drumuri publice. Se va asigura accesul din domeniul public în mod direct sau prin servitute (după caz) la dezvoltarea propusă. Accesul fiecărei parcele la rețeaua de drumuri publice va fi asigurat corespunzător, atât pietonal, cât și auto, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, fiind reprezentat grafic în planșele prezentului PUZ, Planșa 02 Reglementări Urbanistice, Planșa 05.1 Propunerea de mobilare urbanistică și 05.2 Propunerea de mobilare urbanistică.

Soluția de rezolvare a numărului de parcaje se va stabili la faza DTAC în funcție de legislația în vigoare pentru funcțiunea propusă, cu respectarea condițiilor impuse prin RLU aferent PUG Comuna Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023. Parcărilor aferente funcțiunii de locuințe în condominiu (semicolective sau colective) propuse vor fi amenajate exclusiv în interiorul parcelei și dimensionate corespunzător cerințelor funcționale. Se va asigura un minim de 2 locuri de parcare auto și 2 locuri pentru biciclete per unitate locativă.

Prin dimensionarea acceselor auto și pietonalelor, a drumurilor interioare și a parcajelor, se admite circulația tuturor tipurilor de autovehicule, inclusiv a mașinilor de intervenții.

Nu se va pava un procent mai mare de 50% din suprafața curții, pentru a permite infiltrarea în pământ a apelor pluviale.

Spațiul public va fi amenajat pentru a prioritiza mobilitatea durabilă, cu suprafețe ample dedicate pietonilor și bicicliștilor.

Amplasamentul se regăsește în afara zonei de siguranță și de protecție a Cailor Ferate Romane.

Se va solicita aviz AACR, întrucât terenul analizat se află în zona de referință – Zona II Cioca, zonă supusă regimului de servitute aeronautică civilă, asociat aerodromurilor/aeroporturilor. Pentru a se corela regimul de înălțime propus cu cel existent în proximitate, împreună cu retragerile față de limitele laterale și limita posterioară, se va consulta avizul AACR, conform Avizului de Oportunitate nr. 9 din 23.12.2025

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

MEMORIU DE PREZENTARE

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

C.I.F.42326240, Dumbrăvița, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

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

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Conform prevederilor din Planul Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, terenul supus reglementării se află în zona de locuințe și funcțiuni complementare. Teritoriul face parte din celula urbană **LDC 2D_5 Barcelona**.

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

- **C.F. nr. 403059 (CF vechi 4855)** comuna Dumbrăvița, sat Dumbrăvița, număr topografic **403059** (Cc 161/1/13/28/1, A 161/1/13/28/2), reprezentând teren situat în intravilan, având categoria de folosință **curți-construcții** în suprafață de **384,00 mp** (nr. topo **Cc 161/1/13/28/1**) și **teren arabil** în suprafață de **232,00 mp** (nr. topo **A 161/1/13/28/2**), cu **suprafața totală de 616,00 mp**, proprietar – **PRODAN ILINA-DANIELA**, cota actuală 1/1, drept de proprietate, dobândit prin donație cu scutire de raport, conform Convenției;

- **C.F. nr. 407712** comuna Dumbrăvița, sat Dumbrăvița, număr topografic **407712**, reprezentând teren intravilan, având categoria de folosință **curți-construcții** în suprafață de **286,00 m²** și **teren arabil** în suprafață de **173,00 m²**, cu suprafața totală de **459,00 m²**, proprietari **VLADISLAV DORICA și soțul VLADISLAV SILVIU ROMULUS TRAIAN DECEBAL**, bun comun, cota actuală 1/1, drept de proprietate dobândit prin cumpărare, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 21465/17.06.2025, încheiat prin Convenție.

- **S totală = 1.075m² (0,1075 ha).**

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

- UAT Timișoara, la SUD, delimitat de Str. Constructorilor;
- Parcele destinate multiplelor tipologii de locuire;
- Drumul Județean DJ 140 – Str. Conac;
- Terenuri destinate dotărilor și funcțiunilor complementare;
- Parcelă destinată locașurilor de cult;
- Drumuri secundare: Strada Someș, Str. Florența, Str. Paltinului, Str. Barcelona;
- documentații de urbanism de timp PUZ aprobate sau în curs de elaborare;
- Relationări între funcțiuni

Zona adiacentă terenului studiat a fost în mod preponderent reglementată prin Planul Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, terenul supus reglementării aflându-se în zona predominant rezidențială (multiple tipologii), cu funcțiuni complementare (Teritoriul face parte din celulea urbană **LDC 2D_5 Barcelona**), reglementată prin PUZ cu Caracter Director aprobat prin HCL 27/2705.2004 și modificat prin HCL 43/25.11.2004. Amplasarea acestora ține cont de traseele drumurilor existente sau reglementate anterior și a drumurilor cu caracter urban nou propuse, fiind relaționate cu componente existente în teren precum Strada Veneția aflată în partea de nord a amplasamentului, privind situația existentă, dar și cea propusă, conform planselor 01 Situația existentă și 02 Reglementări urbanistice-Zonificare.

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Iлина-Daniela

MEMORIU DE PREZENTARE



- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În zona studiată există în prezent fond construit. În partea de Nord și Est a amplasamentului exista fond construit dens, definit preponderent de diferite tipologii de locuire colective, în partea de sud se definește un țesut specific locuirii individuale, iar în partea de vest țesutul este rarefiat datorită funcțiunilor existente de dotări și servicii aferente.

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

- Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit aflat la nord, est și sud de teren este definit de clădiri rezidențiale, a căror stare de conservare este bună, spre foarte bună, fiind construite relativ recent, precum și dotări și servicii publice, la vest, ce deservește arealul în ansamblul său.

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

Zona mixtă propusă, compusă din servicii și locuire, va fi integrată în funcțiunea predominantă a zonei și anume cea predominant rezidențială de tipul locuirii în condominiu (semicolectiv sau colectiv), propusă prin documentațiile de urbanism ierarhic superioare.

- Asigurarea cu spații verzi

În stadiul actual pe teren nu exista spații verzi amenajate. Demararea acestui proiect va crește aspectul și calitatea zonei. Realizarea unei clădiri predominant rezidențiale în condominiu (semicolectiv sau colectiv) cu funcțiuni complementare și maxim 8 apartamente, împreună cu zone și spațiile verzi propuse, spațiile verzi de aliniament, va aduce un plus valoare zonei. Spațiile verzi se vor realiza în proporție de minim 20% din suprafața totală a terenului pentru zona predominant rezidențială în regim colectiv cu funcțiuni complementare, conform avizului de oportunitate nr. 9 din 23.12.2025, eliberat de Primăria Comunei Dumbrăvița.

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

- Principalele disfuncționalități

- a) Circulație

- Accesul la locurile de parcare aferente imobilelor de locuit din zonă se realizează direct din Strada Veneția, frontul stradal fiind definit de locuri de parcare pentru clădirile de locuințe colective.

- b) Fond construit și utilizarea terenurilor

- În prezent terenul propus spre reglementare este neîngrijit, fiind o plombă într-un țesut existent coerent, de-a lungul Străzii Veneția;
- Lipsa unui imobil pe acest teren creează o discontinuitate la nivelul frontului stradal;

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

MEMORIU DE PREZENTARE



- Există un conflict de funcțiuni între terenurile alăturate și terenul propus spre reglementare, dat de locuințele individuale existente în zonă și categoria de folosință a terenului.
- c) Spații plantate
 - Prezența spațiului verde de-a lungul Străzii Veneția este redusă din cauza amplasării locurilor de parcare cu acces direct din stradă.
- d) Utilități
 - Nu există disfuncționalități, deoarece zona este conectată la sistemul centralizat de utilități.

Prezentul studiu nu modifica zonificarea PUZ cu Caracter Director aprobat prin HCL 27/2705.2004 si modificat prin HCL 43/25.11.2004 și nici a Planul Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, încadrându-se în tendințele de dezvoltare urbanistică și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenții sunt legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de zone rezidențiale, respectiv de funcțiuni complementare construite.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

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

a) Căi de comunicație

Accesul pe terenul studiat se va face din strada Veneția, conform plansei U.02 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- Accesul la locurile de parcare aferente imobilelor de locuit din zonă se realizează direct din Strada Veneția, frontul stradal fiind definit de locuri de parcare pentru clădirile de locuințe colective.

b) Alimentare cu apă și canalizare

În apropierea zonei există următoarele rețele:

- rețea de alimentare cu apă și rețea de canalizare menajera în intravilanul Comunei Dumbrăvița, pe strada Veneția.

c) Alimentare cu gaze naturale

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

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

MEMORIU DE PREZENTARE



- rețea de gaze naturale aflată în exploatare - rețea presiune medie PE100-90 mm pe Strada Veneția;

d) Alimentare cu energie electrică

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu exista linii de înaltă tensiune. Rețelele existente aflate în vecinătate nu afectează amplasamentul, acestea fiind marcate pe planșa U.01 SITUAȚIA EXISTENTĂ și pe planșa însoțitoare avizului de principiu condiționat. Situația tehnică a acestor rețele este explicată în avizul de principiu.

Înainte de începerea lucrărilor se va solicita aviz tehnic de racordare, împreună cu un delegat din partea Coordonare Lucrări Timiș din cadrul Rețele Electrice Banat S.A. pentru predarea amplasamentului. Se va respecta distanța minimă în plan orizontal de 0,6 m fata de cablurile electrice existente, în care este interzisă executarea oricărei amenajări, construcții, împrejmuiri, fundații, săpături. Se va respecta culoarul de trecere al LEA 0,4 kV de 1 m în plan orizontal și vertical față de conductoarele extreme/stâlpi din LEA 0,4 kV existentă, în care este interzisă executarea oricărei construcții, împrejmuiri, zone de agrement, parcaje, depozitarea de materiale, echipamente sau deșeuri. Pentru executarea oricăror lucrări de construire pe Amplasamentul în cauză, este necesară solicitarea unui Aviz de Amplasament, ce se va emite conform ORDIN nr. 25/2016 "Metodologie pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea".

e) Telefonizare

S-a solicitat și obținut aviz de amplasament favorabil Digi România S.A..

S-a solicitat și obținut aviz de amplasament favorabil cu condiții de la S.C. PROTELCO S.A. pentru prezenta documentație, în care se specifică obligativitatea comunicării oricărei deteriorări (afectări) a rețelei de telecomunicații din zona lucrărilor.

S-a solicitat și obținut aviz de amplasament pozitiv Orange România S.A..

f) Rețea de televiziune în cablu

În zonă nu există rețea urbană de televiziune în cablu.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

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

- Relația cadrul natural – cadrul construit

Intervențiile propuse în zona studiată vor urmări integrarea armonioasă a construcțiilor și amenajărilor în contextul existent, având în vedere percepția spațiului la nivel pietonal. În acest sens, soluțiile de organizare și conformare urbanistică vor acorda o atenție deosebită relației dintre spațiul construit și cel natural, precum și modului în care acestea sunt percepute din spațiul public.

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Iliana-Daniela

MEMORIU DE PREZENTARE

Ca urmare, se va acorda o atenție sporită amenajării spațiilor plantate cu rol de protecție și de integrare peisageră. De asemenea, se va urmări realizarea unui echilibru optim între suprafața ocupată de construcții și suprafața destinată spațiilor verzi la nivelul parcelelor.

Se va acorda atenție nu doar dimensiunii cantitative a spațiilor verzi, ci și calității acestora, prin utilizarea unor soluții de amenajare peisageră adecvate și prin integrarea vegetației în compoziția ansamblului construit.

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

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

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate nu vor genera riscuri pentru zona analizată, inclusiv în ceea ce privește infrastructura edilitară existentă.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
Nu este cazul.
- Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz
Nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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

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

- Se va defini relația clădirilor propuse cu Strada Veneția, urmărind o dezvoltare integrată, coerentă, care se va reprezenta printr-o simulare a prospectului stradal de perspectivă, privind aliniamentul, bazat pe suport topografic cotelat;
- Se va studia regimul de înălțime în raport cu cel existent de pe Strada Veneția, prin desfășurate stradale și secțiuni transversale (perpendiculare pe axul străzii);
- Se va studia regimul de înălțime și relația clădirilor în raport cu zonele de locuințe din proximitate;
- Se va completa cu piese desenate privind echiparea edilitară existentă/propusă. Planșele de echipare edilitară vor conține detalii privind echiparea zonei de rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, rețele de comunicații, de iluminat public și racordurile acestora la infrastructura majoră a localității;
- Se va marca sistematizarea pe verticală a terenului;

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

MEMORIU DE PREZENTARE

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

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

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

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- Se va stabili regimul de aliniere a implanturilor în mod coerent și explicit, atât pe planșa U.02 Reglementări Urbanistice – Zonificare, cât și în Regulamentul Local de Urbanism, cele două fiind corelate între ele;
- Se interzice amenajarea de parcaje în spațiul public;
- Se va stabili pe planșa U.02 Reglementări Urbanistice – Zonificare, distanța dintre clădiri, respectând formula H și $H/2$;
- Se va detalia modul de ocupare/utilizare a terenului pe planșa U.02 Reglementări Urbanistice – Zonificare, pentru zona de implantare, în scopul evitării posibilelor neclarități în cazul schimbării beneficiarilor;
- Dezvoltarea urbană se va face cu ameliorarea infrastructurii tehnico-edilitare și de transport, care se va realiza astfel încât să nu afecteze utilizatorii existenți;
- Se vor stabili parcele distincte pentru echipamentele tehnico-edilitare;
- Realizarea de rețele edilitare, modernizarea, extinderile de rețele sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează strict prin grija inițiatorului P.U.Z.;
- Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcționării;
- Lucrările de racordare sau bransare la rețeaua tehnică edilitară publică se suportă în întregime de către investitor;
- Se va asigura accesul corespunzător la drumurile publice, atât pietonal cât și auto, pentru fiecare parcelă în parte. În funcție de numărul maxim de apartamente admis pe parcelă, accesurile se vor reprezenta grafic;
- Se vor stabili prin planșa 05.1 Propunerea de mobilitate urbanistică și 05.2 Propunerea de mobilitate urbanistică, zonele destinate parcarilor. Parcarile necesare funcțiunilor propuse se vor prevedea în interiorul parcelelor și se vor dimensiona corespunzător. Numărul și amplasarea acestora trebuie să respecte legislația și normativele în vigoare;
- Se va asigura numărul de locuri de parcare pentru servicii conform legislației în vigoare și se va respecta art. 34, cap. II.7 și anexa 5 ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023;
- În cadrul zonei de locuințe colective se va prevedea o zonă destinată parcarilor publice;
- Pentru etapa de consulare a populației este necesară studierea rețelei rutiere din zonă, incluzând toate PUZ-urile aprobate sau în curs de aprobare, pentru conectarea subzonei la zona propusă spre analiză, conform Legii 350/2001;
- Se vor stabili categoriile și tipologiile de profiluri stradale, se va asigura continuitatea rețelelor stradale și respectarea profilurilor stradale prevăzute prin PUG aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023;
- Drumurile aferente zonei de locuințe colective vor avea un profil stradal de min. 12 m;
- Se vor prevedea rasteluri pentru biciclete și locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități;

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Iliana-Daniela

MEMORIU DE PREZENTARE

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

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

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

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



- Se va asigura deservirea zonei cu mijloace de transport în comun și piste de biciclete (min. 2 m/sens);
- Se vor realiza căile de circulație auto, velo și pietonale propuse la nivel de finisaj (asfalt);
- Se va realiza iluminatul public în terenul care face obiectul documentației PUZ;
- Spațiile verzi se amenajează prin grija inițiatorului PUZ;
- Se va planta minim 1 arbore/arbust la 100 mp teren și minim 1 copac la 5 ml în aliniamentul stradal, ținându-se cont de condițiile climatice, zona amplasării și necesitatea vizibilității în trafic, conform art.35 al RLU aferent PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023. Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism: servituți de utilitate publică, asigurarea accesurilor din domeniul public potrivit planșei U.04 Proprietatea asupra terenurilor (terenurile destinate drumurilor, spațiilor verzi, echipamentelor tehnico-edilitare și a zonelor dedicate instituțiilor și serviciilor vor deveni domeniu public) și după asigurarea tuturor utilităților necesare funcționării investiției (extinderi de rețele) în conformitate cu Planul de Acțiune asumat atât de autoritatea publică locală, cât și de investitor;
- Autorizațiile de construire se vor emite doar după obținerea și numai cu condiția respectării distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- Corelarea la nivel de strategie cu documentația aferentă PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023;
- Documentația va respecta Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/2000;
- Se vor respecta prevederile RGU aprobat cu HG 525/1996 republicat, cele ale Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
 - Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z.

Prin proiectul de față se au în vedere următoarele obiective:

- Asigurarea accesului la viitoarea lotizare și a legăturilor acesteia cu zonele funcționale din proximitate;
- Schimbarea destinației terenului din teren situat în intravilan, având categoria de folosință **curți-construcții** și **teren arabil**, în teren intravilan pentru construcții și dotările necesare funcțiunilor propuse;
- Reglementarea funcțiunilor permise în cadrul zonei, a gradului de construibilitate și a regimului maxim de înălțime;
- Rezolvarea circulației auto și pietonale, dar și a acceselor carosabile, pietonale și velo;

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

MEMORIU DE PREZENTARE



- Racordarea clădirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În scopul parcelării și amplasării unor clădiri cu regim redus de înălțime reglementate pentru locuințe în condominiu (semicolective sau colective) cu funcțiuni complementare și maxim 8 apartamente, pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea fata de drumuri. De asemenea, sunt indicate cele mai apropiate rețele edilitare în planșa "U.01 Situația existentă" – doar în cazul în care avizele obținute din partea operatorilor indica existența unor rețele. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicare topografică actualizată și a fost realizată în concordanță cu **Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.**

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform prevederilor din Planul Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, terenul supus reglementării se află în zona predominant rezidențială cu funcțiuni complementare. Teritoriul face parte din celula urbană **LDC 2D_5 Barcelona**.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Astfel, se prevăd spații verzi amenajate pe parcelă în proporție de minim 20% din suprafața totală a terenului pentru zona rezidențială cu locuințe în condominiu cu funcțiuni complementare, conform Avizului de Oportunitate nr. 9 din 23.12.2025, eliberat de Primăria Comunei Dumbrăvița.

În interiorul parceli propuse se va acorda o atenție deosebită prezenței spațiilor verzi plantate. La nivel de parcelă, Avizul de Oportunitate nr. 9 din 23.12.2025, eliberat de Primăria Comunei Dumbrăvița prevede următoarele procente de spații verzi amenajate:

- minim 20 % pentru parcelele de locuințe în condominiu (Lc);
- pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum 3 arbori;
- în cadrul parcelei, în zonele de retragere față de aliniamente, orientate către calea de circulație Str. Veneția, minimum 60% din aceste suprafețe vor fi amenajate cu plantații de înălțime medie și mare;
- parcarile nu pot ocupa trotuarele sau spațiile verzi publice și vor fi amenajate astfel încât să nu afecteze circulația pietonală și velo;

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

MEMORIU DE PREZENTARE



- Nu se va pava un procent mai mare de 50% din suprafața curții, pentru a permite infiltrarea în pământ a apelor meteorice.

Se propune corelarea intervențiilor cu formele de relief existente, integrarea spațiilor verzi amenajate și, după caz, a unor oglinzi de apă, precum și respectarea condițiilor de construibilitate și de fundare ale terenului, cu adaptarea soluțiilor propuse la condițiile climatice specifice zonei.

Se prevede amenajarea de spații verzi cu rol de conectivitate socială, cu acces public nelimitat, în procent de minimum 10% din suprafața reglementată. Procentul minim de 20% de spațiu verde amenajat din suprafața parcelei se va realiza în conformitate cu art. 35 din RLU PUG, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, precum și cu pct. 13 aferent zonelor funcționale Lc.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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

Pentru realizarea investiției se propun lucrări privind dezvoltarea echipării edilitare, asigurarea acceselor pe teren, asigurarea locurilor de parcare necesare funcționarii corecte a funcțiunilor propuse prin PUZ. Asigurarea accesurilor și parcajelor se vor realiza prin grija beneficiarului cu respectarea legislației în vigoare. Accesul pe terenul studiat se va face din Strada Veneția, conform plansei U.02 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE.

În momentul acesta:

- Accesul la locurile de parcare aferente imobilelor de locuit din zonă se realizează direct din Strada Veneția, frontul stradal fiind definit de locuri de parcare pentru clădirile de locuințe colective.
- Terenul propus spre reglementare este neîngrijit, fiind o plombă într-un țesut existent coerent, de-a lungul Străzii Veneția;

Propunerile susținute prin reglementarea parcelei în cauză sunt:

- Asigurarea de locuri de parcare pe domeniul privat; necesarul de locuri de parcare pentru zona de servicii se va stabili la faza DTAC, în funcție de capacitatea clădirilor, funcțiunile complementare propuse pentru implementare, cu respectarea RGU (aprobat prin HG525/96) și RLU aferent PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023. Se vor asigura un minim de 2 locuri de parcare auto și 2 locuri pentru biciclete per unitate locativă
- Se vor prevedea rasteluri pentru biciclete și locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități, conform legislației aflată în vigoare la momentul autorizării construcției;
- Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă (se va consulta documentația privind lucrările edilitare). Se vor

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

MEMORIU DE PREZENTARE



implementa soluții de gestionare durabilă a apelor meteorice, precum grădini de ploaie, pentru infiltrare lentă sau bazine de retenție de mică capacitate, pentru colectarea apei pluviale (considerată convențional curată), în vederea reutilizării spațiilor verzi.

Este interzisă dirijarea apelor meteorice către parcelele învecinate.

Străzile vor fi executate din îmbrăcăminti moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

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

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

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

- generarea unei zone predominant rezidențială, regim redus de înălțime, locuințe în condominiu (semicolective sau colective) cu funcțiuni complementare cu maxim 8 apartamente, în intravilanul comunei Dumbrăvița;
- asigurarea accesului auto și pietonal în zona studiată;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone complexe coerente din punct de vedere al amplasării funcțiilor, valorificându-se potențialul zonei;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi și drumuri.

Funcțiunea conform Planului Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023 este zona predominant rezidențială cu funcțiuni compleemntare, iar terenul face parte din celula urbană **LDC 2D_5 Barcelona**.

Funcțiunea propusă : zonă predominant rezidențială, regim redus de înălțime, locuințe în condominiu (semicolective sau colective) cu funcțiuni complementare cu maxim 8 apartamente, definită după cum urmează:

- Lc - zonă predominant rezidențială, regim redus de înălțime, locuințe în condominiu (semicolective sau colective) și funcțiuni complementare cu maximum 8 apartamente (parcela nr. 1 1.075m²) – 430 m²;
- Spații verzi amenajate pe parcelă - 215 m²;
- Drumuri, platforme, parcaje și accese amenajate pe parcelă – 430 m².
- Regim de înălțime redus, maxim P+2E+Er;
- Asigurarea utilităților tehnico-edilitare în sistem centralizat;

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

MEMORIU DE PREZENTARE

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

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

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

- Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Lc – zonă predominant rezidențială, regim redus de înălțime, locuințe în condominiu (semicolective sau colective) și funcțiuni complementare cu maximum 8 apartamente	-	-	430	40,00
Spații verzi amenajate pe parcelă	-	-	215	20,00
Drumuri, platforme, parcaje și accese amenajate pe parcelă	-	-	430	40,00
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	1.075	100	1.075	100

INDICATORII PROPUȘI - LIMITE MINIME ȘI MAXIME

Lu – Zonă predominant rezidențială, regim redus de înălțime, locuințe în condominiu (semicolective sau colective) și funcțiuni complementare cu maximum 8 apartamente

Regim de construire: izolat/cuplat;

P.O.T minim – 20% / P.O.T. maxim – 40%;

C.U.T minim – 0,80 / C.U.T. maxim – 1,60;

Regim de înălțime maxim: P+2E+Er;

H.max. coamă/atic nivel retras în punctul cel mai înalt – 13 m;

H.max. cornișă/atic ultimul etaj neretras – 11,5 m;

Regim de aliniere: conform RLU aferent PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023;

Spații verzi în cadrul parcelei: minim 20%.

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

Se va prevedea o zonă destinată parcarilor publice;

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

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

MEMORIU DE PREZENTARE

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

a) Alimentare cu apă

a. Alimentare cu apă

Suprafata totală a zonei studiate este de **1.075 mp**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **zona locuinte colective si functiuni complementare**, aflata în intravilanul comunei Dumbravita, pe strada Venetia.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și refacerea rezervei de incendiu pentru construcțiile propuse va fi **rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Dumbravita**, rețea existentă pe strada Venetia și administrată de AQUA DUMBRAVITA S.R.L. (PE-HD, Dn. 90 mm). Pentru alimentarea cu apă a construcției propuse se va executa un bransament la rețeaua de alimentare cu apă de pe strada Venetia (realizat din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, De. 40 mm, L~14 m). Bransamentul de apă se va amplasa în zona platformei betonate a strazii Venetia și se va poza îngropat sub adâncimea de înghet pe un pat de nisip. La cca 1 m față de limita de proprietate se va monta un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apă consumat.

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 7,98\ mc/zi = 0,09\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 10,37\ mc/zi = 0,12\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 1,29\ mc/h = 0,36\ l/s$$

b. Canalizarea menajeră

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la **sistemul centralizat de canalizare menajeră al comunei Dumbravita**, aflat în administrarea AQUA DUMBRAVITA S.R.L. (existent pe strada Venetia, PVC, D=400 mm).

Pentru colectarea apelor uzate menajere de la clădirile propuse se va executa un racord menajer, realizat din tuburi din PVC-KG, D=160 mm (L~16 m), se va amplasa în zona strazii Venetia și se va poza îngropat. Racordul menajer propus va funcționa gravitațional.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 7,98\ mc/zi = 0,09\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 10,37\ mc/zi = 0,12\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 1,29\ mc/h = 0,36\ l/s$$

c. Apele pluviale

Apele de ploaie de pe acoperisuri, platforme betonate/parcari și drumuri sunt colectate de o **rețea de canalizare pluvială** îngropată (L~71 m), trecute prin **separatorul de namol și hidrocarburi** și stocate în **bazinul de retenție** (ambele propuse spre amplasare în zona verde din fața clădirii). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi utilizată la stropirea zonelor verzi, iar surplusul de apă va fi evacuat în canalizarea pluvială existentă pe strada Venetia, prin pompă (conductă refulare, L=11 m).

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

$$Q_{PL} = 13,62\ l/s$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = 1.307\ mc/an$

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

MEMORIU DE PREZENTARE

$V_{\text{bazin de retentie}} = 15 \text{ mc}$

BEVIAR DE CALCUL

ALIMENTARE CU APĂ

Necesarul de apă s-a determinat în baza STAS 1343-1:2006 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități urbane și rurale", NP 133/2022 – "NORMATIV PRIVIND PROIECTAREA, EXECUȚIA ȘI EXPLOATAREA SISTEMELOR DE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE ALE LOCALITĂȚILOR. Calculul necesarului de apă și dimensionarea lucrărilor s-a făcut pentru etapa finală și se preconizează ca zona se va amenaja între anii 2026-2027.

Suprafața totală a zonei studiate este de **1.075 mp**, cuprinzând locuințe colective, funcțiuni complementare la parterul imobilului, spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, parcaje, platforme, rețele tehnico – edilitare și construcții aferente. Numărul total estimat de locuitori va fi de **55**.

1.NECESARUL DE APĂ

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

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

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

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

unde: $N (i)$ – număr de locuitori, estimat la **55**.

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

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

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

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

$$\text{Necesarul de apă va fi: } N_{g+p} = \frac{1}{1.000} \times 55 \times 120 = \mathbf{6,6 \text{ mc/zi}}$$

2.DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL

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

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

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

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

$$Q_{S \text{ ZI MED}} = 1,10 \times 1,10 \times 6,6 = \mathbf{7,98 \text{ mc/zi} = 0,09 \text{ l/s}}$$

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

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

Unde $k_{zi} = 1,30$ – coeficient de neuniformitate al debitului zilnic maxim conform

**Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU
FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

*Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2),
407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela*

MEMORIU DE PREZENTARE

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

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

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

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



NP133-2022, tabel 3.1.- zone cu gospodării având instalatii interioare de apă si canalizare, cu preparare locală a apei calde.

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 1,30 \times 7,98 = 10,37\ mc/zi = 0,12\ l/s$$

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

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

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

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 3,0 \times 10,37/24 = 1,29\ mc/h = 0,36\ l/s$$

Debitele necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 7,98\ mc/zi = 0,09\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 10,37\ mc/zi = 0,12\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 1,29\ mc/h = 0,36\ l/s$$

CANALIZARE MENAJERA

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un număr de **55 locuitori**. Procentul de restituție se considera de 100% din necesarul de apă calculat pentru etapa de perspectivă.

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 7,98\ mc/zi = 0,09\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 10,37\ mc/zi = 0,12\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 1,29\ mc/h = 0,36\ l/s$$

CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele de ploaie de pe acoperisuri, platforme betonate/parcări și drumuri sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată ($L \sim 71\ m$), trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare în zona verde din fața clădirii). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi utilizată la stropirea zonelor verzi, iar surplusul de apă va fi evacuat în canalizarea pluvială existentă pe strada Venetia, prin pompă (conductă refulare, $L=11\ m$).

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

Debitul de ape meteorice se stabilește luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846-2/2007 – „Canalizări exterioare” și STAS 9470-2025 - „Ploi maxime” debitul pluvial se calculează cu relația:

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

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

$$m = 0,9 \text{ dacă } t > 40\ m$$

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

$$\text{Acoperisuri} \quad S = 430\ mp \quad \text{coef. de scurgere } \varnothing = 0,95$$

$$\text{Drumuri} \quad S = 430\ mp \quad \text{coef. de scurgere } \varnothing = 0,85$$

$$\varnothing = 430 \times 0,95 + 430 \times 0,85 / 860 = 0,90$$

Clasa de importanță III => frecvența ploii de calcul 1/5.

t = durata ploii

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

MEMORIU DE PREZENTARE

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

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

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

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



$$t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} = 15 + 70/42 = 16 \text{ minute}$$

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

$v_a = 42$ m/min

- lungimea cea mai mare parcursa de apa in colectorul de canalizare, din amonte pana la bazinul de retentie este 70 m

$I = 220$ l/sxha - pentru durata de 16 minute și frecventa de 1/5

$$Q_{PL} = 0,0860 \times 0,90 \times 220 \times 0,8 = 13,62 \text{ l/s}$$

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

$$V_{anual} = 13,62 \times 16 \times 60 \times 100 / 1.000 = 1.307 \text{ mc/an}$$

Volumul bazinului de retentie:

$$V = 1/2 \times Tt \times (Q_{PL} - q_{PL})^2 / Q_{PL} = 1/2 \times 2100 \times 13,62/1000 = 15 \text{ mc} (\sim 6 \text{ mp})$$

$$Tt = t_{cs} \times (1 + \alpha) = 10 \times (1 + 2,5) = 35 \text{ min} = 2100 \text{ s}$$

$$t_{cs} = 10$$

$\alpha = 2,5$ pentru bazine cu suprafata de pana la 1 kmp

$$q_{PL} = 0$$

Întocmit,
Ing. Calin MATEI

d) Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică se va realiza de la rețelele existente în zonă. De la PT se vor realiza racorduri de joasă tensiune la fiecare obiectiv.

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

- sisteme alternative descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
- sisteme alternative de cogenerare/ trigenerare;

În proiectarea constructiilor se va tine cont de adoptarea unor soluții care sa utilizeze cât mai eficient resursele naturale – lumina sau căldura provenite de la soare, vântul sau locația – în vederea reducerii consumului de energie fără a afecta confortul necesar.

In lungul trotuarelor propuse se va realiza o retea electrica subterana pentru racordarea consumatorilor ce vor aparea in zona studiata.

Puterea instalata estimata pentru realizarea iluminatului public este $P_i = 5 \times 0,06 \text{ kW} = 0,3 \text{ kW}$, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{sim.max.abs.} = 5 \times 0,03 \text{ kW} = 0,3 \text{ kW}$.

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

MEMORIU DE PREZENTARE



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

Alimentarea se va realiza prin intermediul unui LES 0,4 kV cu cablu Al 3x150+95N in lungime specifica propunerilor PUZ in discutie. Acesta se va racorda la rețeaua de distributie din zona ce apartine E-Distributie Banat SA. Pe acest cablu vor fi inseriate 2 firide de distributie tip E2+2 din care se vor realiza bransamentele viitoarelor consumatori.

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

La fazele ulterioare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Pentru realizarea iluminatului public se propune amplasarea de stalpi de iluminat cu inaltimea de 11m, capabili sa reziste la lovituri de trasnet, echipati cu corpuri de iluminat cu sursa LED de 60W sau cu sursa cu halogenuri metalice de 125W. Stalpii vor fi prevazuti cu tablou electric inglobat in corpul stalpului si vor fi legati la priza de pamant. Alimentarea stalpilor de iluminat se va realiza in cablu pozat ingropat in sapatura predominant in zona verde.

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

La fazele ulterioare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică a iluminatului public care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

e) Alimentare cu căldură

Pentru încălzirea construcțiilor, fiecare proprietar se va racorda la rețelele energetice existente în zonă. Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB, conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obtinerea autorizatiilor de construire pentru executarea lucrarilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerintele minime de performanța energetica și se va solicita intocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic și al mediului inconjurator cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiența pentru generarea de caldura:

- sisteme alternative descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
- sisteme alternative de cogenerare sau trigenerare;
- sisteme centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
- pompe de căldura;
- schimbatoare de căldura sol-aer;

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

MEMORIU DE PREZENTARE



- recuperatoare de căldura;

Este posibila, dar nu recomandabila, prevederea constructiilor cu o centrală termică proprie pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit în acest caz va fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

f) Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza de la rețelele existente în zonă.

g) Telecomunicații

Beneficiarul va comanda la operatorul de telecomunicații agreat proiect de telefonizarea obiectivelor pe baza unei teme de proiectare. Se va realiza un racord la rețelele existente.

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

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, în mod controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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

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

Raportul cadrul natural – cadrul antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea populației și a mediului și creează disconfort, permițând astfel valorificarea potențialului natural și funcțional al sitului propus spre a fi reglementat, și într-o etapă finală, construit.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale** – nu este cazul.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

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

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

MEMORIU DE PREZENTARE



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

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

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

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Prin Regulamentul Local de Urbanism se prevede asigurarea unui min. de 20% din suprafața totală a terenului pentru zonă predominant rezidențială, regim redus de înălțime, locuințe în condominiu (semicolective sau colective) și funcțiuni complementare cu maximum 8 apartamente, conform Avizului de Oportunitate nr. 9 din 23.12.2025, eliberat de Primăria Comunei Dumbrăvița.

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

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

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate** - nu este cazul.
- **Refacere peisagistică și reabilitare urbană –**

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

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

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea dezvoltării coerente a unei rețele stradale funcționale și a utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Se va ține astfel cont de caracterul Planurilor Urbanistice Zonale aprobate în proximitate, dar și de principiile de organizare spațială și funcțională a unui țesut cu caracter semi-urban: intersecții rutiere care să ofere siguranță autovehiculelor, dar mai ales pietonilor și utilizatorilor de transport alternativ (prietenos cu mediul).

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

MEMORIU DE PREZENTARE



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

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

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

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

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

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

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

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

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

Planul urbanistic zonal va fi inclus în următoarele planuri existente:

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

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

MEMORIU DE PREZENTARE



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

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

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

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și proprietarii terenurilor, pentru această zonă se prevede realizarea unei zone predominant rezidențială, locuințe în condominiu (semicolective sau colective) și funcțiuni complementare cu maximum 8 apartamente, cu un regim redus de înălțime, maxim admis de P+2E+Er. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.

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

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

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafața totală a zonei cuprinsă în P.U.Z. este de 1.075 m².

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

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

Așa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanentă pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse în perimetrul zonei studiate. Se evidențiază existența la

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

C.I.F.42326240, Dumbrăvița, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

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

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



ora actuală a funcționării serviciului de colectare a deșeurilor menajere de pe raza localității Dumbrăvița și în zona din imediata vecinătate a acesteia.

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

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

În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

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

Surse de poluanți pentru apa freatică:

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

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

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

Protecția aerului:

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

Clădirile pot fi (dar nu este recomandat) încălzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale căror capacitate de evacuare a gazelor neregulate în atmosfera este redusă, sub nivelul de 0,02. Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensionează de furnizor în funcție de tipul centralei termice:

- a) priza directă de aer
- b) priza directă centrata pe coșul de evacuare.

Centrala termică proprie cu caracteristici corespunzătoare funcțiunii deservite.

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Iliana-Daniela

MEMORIU DE PREZENTARE



Diametrul coșului minim = 100 mm.

Poziția coșului : la 90° (scos pe acoperiș) față de orizontală.

Solul: nu există surse de poluare specifice perioadei de execuție, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Se va realiza o platformă adecvată pentru colectarea deșeurilor, se va întreține solul în spațiile verzi.

Zgomot și vibrații: proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

Radiații: lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

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

b) natura cumulativă a efectelor;

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

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

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

Având în vedere că planul de față prevede dezvoltarea unei zone predominant rezidențială, regim redus de înălțime, locuințe în condominiu (semicolective sau colective) și funcțiuni complementare cu maximum 8 apartamente, funcțiune definită prin planurile de urbanism, nu vor exista niciun fel de riscuri pentru sănătatea umană sau a mediului.

Conform notificării de asistență de specialitate de sănătate publică, în etapa ulterioară PUZ de avizare se va defini clar profilul de activitate pentru subzonele de dotări și servicii publice, perimetrul zonei dar și distanța până la teritoriile protejate sanitar, dacă este cazul.

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

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

MEMORIU DE PREZENTARE

Nu s-au identificat efecte asupra mediului, iar mărimea zonei afectate de Planul Urbanistic Zonal propus este de 1.075 mp. Terenul propus spre a fi reglementat este situat, în prezent, în intravilanul Comunei Dumbrăvița.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat;

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

Realizarea Planului Urbanistic Zonal se înscrie în dinamica de dezvoltare a zonelor rezidențiale cu funcțiuni complementare din Comuna Dumbrăvița.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Zona este edificată aproape în totalitate, aflându-se de asemenea în intravilanul aprobat al localității Dumbrăvița. Cu toate acestea, în acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

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

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

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

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

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

Folosirea terenului pentru extinderea zonei rezidențiale cu funcțiuni complementare se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizării acestuia în mod intensiv. Conform indicilor urbanistici pe fiecare subzonă aferentă zonei mixte propuse, terenul va fi folosit în procent de:

- Lc - zonă predominant rezidențială, regim redus de înălțime, locuințe în condominiu (semicolective sau colective) și funcțiuni complementare cu maximum 8 apartamente (parcela nr. 1 1.075m²) – 430 m², POT min. 20% - POT max. 40%;
- Spații verzi amenajate pe parcelă - 215 m², suprafață min. 20%;
- Drumuri, platforme, parcaje și accese amenajate pe parcelă – 430 m².

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

MEMORIU DE PREZENTARE



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

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

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

- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002; Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare; se apreciază că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață de dimensiuni normale.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

MEMORIU DE PREZENTARE

BILANȚ TERITORIAL - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:				
SUPRAFATA TEREN	Existent		Propunere	
	m²	%	m²	%
<i>TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE</i>	1.075	100,00	1.075	100,00
<i>TEREN CE SE INTENTIONEAZĂ A FI TRECUT ÎN DOMENIUL PUBLIC</i>	-	-	-	-
TOTAL	1.075	100,00	1.075	100,00

În prezent, terenul supus reglementării se află în proprietatea privată a numiților: **VLADISLAV DORICA, VLADISLAV SILVIU ROMULUS TRAIAN DECEBAL, PRODAN ILINA-DANIELA** și este localizat în intravilanul Comunei Dumbrăvița.

Prin propunerile din cadrul Planului Urbanistic Zonal prezent, în cadrul zonei predominant rezidențială, regim redus de înălțime, locuințe în condominiu (semicolective sau colective) cu funcțiuni complementare cu maximum 8 apartamente, se va realiza circulația terenurilor, însă acestea se vor menține ca proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice. Parcelele alipite, identificate prin CF 403059 și CF 407712, destinate a zonei de locuire în condominiu și a amenajărilor aferente se intenționează să rămână în proprietate privată, conform Planului de Acțiune.

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

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

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

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

MEMORIU DE PREZENTARE

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

C.I.F.42326240, Dumbrăvița, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

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

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



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

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

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

Întocmit,

Arh. Dumescu Diana-Elisa

Șef proiect,

Arh. Dumitrele Elena- Emilia

**Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU
FUNȚIUNI COMPLEMENTARE**

*Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2),
407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela*

MEMORIU DE PREZENTARE



PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE <i>intravilan comuna Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059 (CF vechi 4855), 407712, nr. cadastral 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S. teren=1.075 m²</i>
Beneficiari:	VLADISLAV DORICA, VLADISLAV SILVIU ROMULUS TRAIAN DECEBAL, PRODAN ILINA-DANIELA
Proiectant general:	S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L. Arh. Dumitrele Elena-Emilia
Data elaborării:	Martie 2026
Faza de proiectare:	P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE

**Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU
FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

*Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2),
407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela*

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

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

1.2. Regulamentul Local de Urbanism al P.U.Z. este parte integrantă a P.U.Z. – „DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, elaborat pe imobilele identificate prin C.F. nr. 403059 (CF vechi 4855), nr. Cad. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, A 161/1/13/28/2) teren intravilan a cărei categorie de folosință se împarte în curți-construcții - 384m² și arabil - 232 m² și CF. nr. 407712, nr. cad. 407712, teren intravilan a cărei categorie de folosință se împarte în curs construcții - 286m² și arabil - 173 m², situat în loc. Dumbrăvița, comuna Dumbrăvița, județul Timiș. Regulamentul explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare și stă la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (Certificate de Urbanism, respectiv Autorizații de Construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează, de regulă, odată cu Planul Urbanistic Zonal.

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

1.4. Prezentul Regulament Local de Urbanism poate fi modificat dacă prin alte Planuri Urbanistice Zonale se modifică reglementările și concepția în baza cărora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal – „DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, C.F. nr. 403059, 407712, nr. Cad. 403059, 407712, teren intravilan, având categoria de folosință curs construcții și arabil, situat în loc. Dumbrăvița, comuna Dumbrăvița, județul Timiș.

1.5. Modificarea prezentului Regulament Local de Urbanism, după aprobare, se poate face numai în spiritul și litera legii, urmărind procesul de avizare și aprobare pe care l-a urmat Planul Urbanistic Zonal – „DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, C.F. nr. 403059, 407712 nr. Cad. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, A 161/1/13/28/2), 407712, teren intravilan, având categoria de folosință curs construcții și arabil, situat în loc. Dumbrăvița, comuna Dumbrăvița, județul Timiș, pe care îl explicitează și detaliază.

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

2. BAZA LEGALĂ

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

a) Acte normative specifice:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea 71/1996 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea I: Căi de comunicație;
- Legea 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea II: Ape;
- Legea 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea III: Zone protejate;
- Legea 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea IV: Rețeaua de localități;
- Legea 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea V: Zone de risc natural;
- Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 cu completările și modificările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Hotărârea de Guvern nr. 650/2001 pentru aprobarea Regulamentului privind elaborarea reglementărilor tehnice în construcții;
- Hotărârea Consiliului Județean H.C.J 115/2008 privind reglementările și indicatorii urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș.

b) Acte normative complementare:

b.1. În domeniul construcțiilor:

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

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

- Legea 137/1995, privind protecția mediului cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



- Legea nr. 462/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate;
- Hotărârea de guvern nr. 101/1997 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 pentru aprobarea normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea [Normelor](#) de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul M.A.P.P.M. nr. 799/1999 pentru aprobarea procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor.

b.3. În domeniul administrației publice:

- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 326/2001 privind serviciile publice de gospodărie comună;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 54/1996 privind circulația juridică a terenurilor.

b.4. În domeniul proprietății funciare:

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

b.5. În alte domenii:

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

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



- Ordinul M.I. nr. 791/1998 privind aprobarea normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, în etapa de consultare publică;

c) Documentații de urbanism aprobate în zonă sau în curs de aprobare:

- Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/25.10.2023;
- Planul Urbanistic Zonal cu caracter Director aprobat prin HCL 27/27.05.2004 și modificat prin HCL 43/25.11.2004;

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal – „DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, C.F. nr. 403059 (CF vechi 4855) și 407712, nr. Cad. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, A 161/1/13/28/2) și 407712, teren intravilan, având categoria de folosință curs construcții și arabil, situat în loc. Dumbrăvița, comuna Dumbrăvița, județul Timiș, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenurile situate în teritoriul administrativ al comunei Dumbrăvița, notate în Cartea Funciară după cum urmează:

- **C.F. nr. 403059 (CF vechi 4855)** comuna Dumbrăvița, sat Dumbrăvița, număr topografic **403059** (Cc 161/1/13/28/1, A 161/1/13/28/2), reprezentând teren situat în intravilan, având categoria de folosință **curți-construcții** în suprafață de **384,00 mp** (nr. topo **Cc 161/1/13/28/1**) și **teren arabil** în suprafață de **232,00 mp** (nr. topo **A 161/1/13/28/2**), cu **suprafața totală de 616,00 mp**, proprietar – **PRODAN ILINA-DANIELA**, cota actuală 1/1, drept de proprietate, dobândit prin donație cu scutire de raport, conform Convenției;

- **C.F. nr. 407712** comuna Dumbrăvița, sat Dumbrăvița, număr topografic **407712**, reprezentând teren intravilan, având categoria de folosință **curți-construcții** în suprafață de **286,00 m²** și **teren arabil** în suprafață de **173,00 m²**, cu suprafața totală de **459,00 m²**, proprietari **VLADISLAV DORICA și soțul VLADISLAV SILVIU ROMULUS TRAIAN DECEBAL**, bun comun, cota actuală 1/1, drept de proprietate dobândit prin cumpărare, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 21465/17.06.2025, încheiat prin Convenție.

Terenul studiat, figurat prin planșele P.U.Z. – Pr. nr. 15/2024, întocmit de către proiectant general S.C. DE URBAN FACTORY SRL, după încheierea procesului de avizare și aprobare P.U.Z., va fi împrejmuit, prin grija beneficiarului.

Zonificarea funcțională a intravilanului nou propus a fost exprimată grafic prin planșa “U.02 Reglementări urbanistice-Zonificare”. Condițiile de amplasare a clădirilor în zonele

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



stabilite sunt expuse în capitolele următoare ale prezentului Regulament Local de Urbanism, în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism și a anexelor sale.

Terenul reglementat are următoarele unități și subunități funcționale:

- Lc - zonă predominant rezidențială, regim redus de înălțime, locuințe în condominiu (semicolective sau colective) și funcțiuni complementare cu maximum 8 apartamente (parcels nr. 1 1.075m²) -40%;
- Spații verzi amenajate pe parcelă -20%;
- Drumuri, platforme, parcaje și accese amenajate pe parcelă- 40%.

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 intravilan

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

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

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

- Legea fondului funciar nr. 18/1991 - cu modificările ulterioare.
- Legea administrației publice locale nr. 69/1991 republicată)
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (cu modificările ulterioare).
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 cu completările ulterioare).
- Legea îmbunătățirilor funciare nr. 84/1996.
- Legea privind protecția mediului cu modificările ulterioare.
- Ordinul 34/N/M/30/34.22/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN. MI și SRI, pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



- H.G.R. nr. 6/1999 privind organizarea și funcționarea Ministerului Agriculturii și Alimentației cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 201/1997 pentru autorizarea normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.
- Legea Apelor nr. 107/1996, art.5, art. 40, art.49.
- Ordinul 3376/MC/M 35566/2102/667/C L.093/2012/44083/D-821 din 1996 al MLPAT, MAPN, MI, SRI, SIF, STS și SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Aceste prevederi se supun următoarelor terenuri:

a) Terenuri arabile

- nu e cazul

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

4.2. Resursele subsolului

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

4.3. Resursele de apă

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

4.4. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

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

Autoritățile abilitate vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

4.5. Zonele construite protejate

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

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

5.1. Siguranța în construcții

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

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

5.2. Expunerea la riscuri naturale

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

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

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

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

Apa subterana a fost interceptata la adâncimea de -2,60 m fiind cu caracter ușor ascensional, stabilizându-se la -2,30; se apreciază ca nivelul maxim poate ajunge până la cota de -0,50 m față de cota terenului natural.

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

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

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului de intensitate seismică **Ks=0,16**, accelerația gravitațională **ag = 0,20** și perioada de colț **Tc=0,7 sec.**

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

5.3. Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

5.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

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

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

5.5. Asigurarea echipării edilitare

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

Se vor aplica principiile conceptului de clădiri nZEB, clădiri cu performanțe energetice foarte ridicate. Cantitatea de energie pe care acestea o utilizează provine, în mare măsură, din resurse regenerabile produse în proximitate sau chiar pe terenul aferent construcției.

Echiparea tehnico-edilitară va fi realizată cu respectarea cerințelor specifice funcțiunii dominante de Locuințe în condomiliu Lc. Vor fi respectate toate normele de protecție a mediului în vigoare, în special cele referitoare la gestionarea apelor uzate și a deșeurilor rezultate din procese tehnologice și din întreținerea instalațiilor, conform Avizului de Oportunitate nr. 9 din 23.12.2025.

Este interzisă dirijarea apelor meteorice către parcelele învecinate. Pentru echipamentele tehnic-edilitare se vor prevedea zone distincte, conform reglementărilor aplicate.

În cadrul parcelei se vor implementa soluții de gestionare durabilă a apelor meteorice, cum ar fi grădini de ploaie, pentru infiltrare lentă sau bazine de retenție de capacitate mică, pentru colectarea apei pluviale, în vederea reutilizării la întreținerea spațiilor verzi, conform Avizului de Oportunitate nr. 9 din 23.12.2025.

5.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

5.7. Obiective de utilitate publică

Lucrările de utilitate publică propuse spre realizare în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal – „**DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, C.F. nr. 403059, 407712, nr. Cad. 403059, 407712, teren intravilan, având categoria de folosință curs construcții și arabil, situat în loc. Dumbrăvița, comuna Dumbrăvița, județul Timiș, sunt expuse în părțile scrise și desenate aferente acestei lucrări și se referă la realizarea, amenajarea și extinderea drumurilor existente sau prevăzute în documentațiile de urbanism ierarhic superioare sau aprobate anterior, în vederea asigurării unei legături rutiere corespunzătoare cu străzile existente, precum și a unor zone de spații verzi.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

6.1. Asigurarea condițiilor de însorire și conform psihologic

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

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

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- Ordinul Ministerul Sănătății nr. 201/1997 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 privind aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață a populației;
- P 71 - Normativ de proiectare privind iluminatul natural în clădiri industriale. Iluminatul natural al încăperilor;
- STAS 6448/1 - privind calculul aportului de căldură din exteriorul încăperilor.

6.2. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea prevederilor art. 18 din Regulamentul General de Urbanism, în condițiile următoarelor legi și acte normative:

- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea PATN - Secțiunea I Căi de comunicație (Anexa I și II);
- Legea Cadastrului și publicații imobiliare nr. 7/1996 (cu modificările și completările ulterioare);
- Legea 137/1995 privind protecția mediului (republicată, cu modificările ulterioare);
- O.G.R. nr. 47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor;
- Legea nr. 82/1998 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor;
- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului;
- Ordinul nr. 496/1998 al Ministerului Transporturilor și ONCGC privind aprobarea Metodologiei pentru executarea lucrărilor de cadastru al drumurilor publice;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 45/1996 privind aprobarea Normelor Tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor publice;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul Ministerului transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;

6.3. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Autorizarea construcțiilor se va realiza în condițiile art.23 din Regulamentul General de Urbanism cu respectarea următoarelor legi și acte normative:

- Codul Civil art. 622;
- Legea nr. 422/2001 - privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea protecției mediului nr.137/1995 (republicată, cu modificările ulterioare);
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



- O.G.R. nr.43/1997 (republicată) privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 331/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de autorizare și avizare sanitară;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Ordinul MLPAT nr. 90/N și ONCGC nr. 911 - CP din 1997 pentru aprobarea Metodologice privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar al localităților;
- STAS 10144/2 - Străzi, trotuare, alei pietonale, piste de cicliști, prescripții de proiectare.

6.4. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

Construcțiile se vor autoriza în condițiile articolului 24 din Regulamentul General de Urbanism și cu respectarea următoarelor legi și acte normative:

- Codul Civil art. 610-614;
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicații imobiliare;
- Legea protecției mediului, nr. 137/1995 (republicată, cu modificările ulterioare);
- O.G.R. nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor;
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Ordinul M.I. nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 331/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară;
- P 118-99 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

7.1. Autorizarea construcțiilor în ceea ce privește asigurarea acceselor carosabile

Autorizarea construcțiilor se va face, în ceea ce privește asigurarea acceselor carosabile, în condițiile art. 25 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea următoarelor legi și acte normative.

- Codul civil art. 616-619;
- Legea 50/1991 (republicată, cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor;
- Legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, art. 23-27, Anexa 1;
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor;
- C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență;
- P 118-99 - normativ de siguranță la foc a construcțiilor;
- STAS 4032/2 - Tehnica traficului rutier – Terminologie.

UTILIZĂRI PERMISE

- Construcții și amenajări ale căror accese carosabile respectă normele de siguranță și fluență a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

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

La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile articolului 26 din Regulamentul General de Urbanism, referitoare la accesele pietonale și de asemenea condițiile următoarelor legi și acte normative:

- Codul Civil - art. 616-619;
- Legea nr. 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 82/1998 privind regimului juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale – Anexă;
- CPH - 193 - Normativ pentru adaptarea construcțiilor și locurilor publice la cerințele persoanelor handicapate;
- C 242 - Normativ pentru elaborarea studiilor de circulație în localități și în zonele de influență;

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- P 118-99 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor;
- STAS 10144/2 - străzi, alei pietonale și piste de cicliști. Prescripții de proiectare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

Asigurarea echipării edilitare a construcțiilor va avea în vedere la autorizarea acestora, îndeplinirea condițiilor articolelor 27, 28 și 29 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea prevederilor următoarelor legi și acte normative.

- Codul Civil art. 610;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea administrației publice locale nr. 69/1991 (republicată, cu modificările ulterioare);
- Legea protecției mediului nr. 137/1995 (cu modificările ulterioare);
- O.G.R. nr. 10/1995 privind creșterea competenței autorităților publice locale pentru aprobarea documentațiilor tehnico economice ale investițiilor de interes județean sau local;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 331/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară;
- Ordinul M.I. nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor;
- P.E. - 132 Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică;
- 122-99 - Normativ de proiectare și execuție a lucrărilor de alimentare cu apă a localităților;
- NTPA-002/97 - Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților;
- S.R. - 8591/97 - Rețele electrice subterane. Condiții de amplasare;
- STAS 9570/1 - Marcarea și reparare rețelelor de conducte și cabluri în localități;
- S.R. 1343-1 - Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități;
- STAS 1481 - Canalizări - rețele exterioare. Criterii generale și studii de proiectare.

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

Autorizarea executării parcelărilor este permisă în condițiile respectării prevederilor articolului 3 din Regulamentul General de Urbanism.

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se dorește generarea unei zone de locuițe colective cu funcțiuni complementare, aflată în prezent în intravilanul comunei Dumbrăvița. Se propune alipirea terenurilor identificate prin **CF 403059** și **CF 407712**, pentru a genera o zonă predominant rezidențială, regim redus de înălțime, locuințe în condominiu (semicolective sau colective) și funcțiuni complementare cu maximum 8 apartamente (parcela nr. 1), în cadrul căreia se vor amenaja spații verzi în proporție de 20% și drumuri, platforme, parcaje și accese amenajate pe parcelă în proporție de 40%, conform planșei U.02 Reglementări urbanistice – Zonificare. Astfel, terenul se reglementează ținând cont de următorii factori, după cum urmează:

- asigurarea accesului auto și pietonal în zona studiată;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone complexe și coerente din punct de vedere al amplasării funcțiunilor, valorificându-se potențialul zonei, astfel rezultând:
- Lc - subzonă locuințe colective și funcțiuni complementare cu 8 apartamente și SAD-uri la parter, teren (parcela 1) – 1.075m²;

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

Se vor respecta condițiile aplicării prevederilor articolului 34 și anexa 6 și a articolului 35 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea mențiunilor din următoarele legi și acte normative:

- Legea 50/1991 (republicată cu modificările ulterioare) privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea 137/1995 (republicată cu modificările ulterioare) privind protecția mediului;
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 331/1999 privind aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: în partea de Sud a localității Dumbrăvița, în intravilan, a unei zone de locuire colectivă cu funcțiuni complementare, pe o suprafață de **1.075 m²** teren.

Zona aflată în studiu este identificată prin:

- **C.F. nr. 403059 (CF vechi 4855)** comuna Dumbrăvița, sat Dumbrăvița, număr topografic **403059** (Cc 161/1/13/28/1, A 161/1/13/28/2), reprezentând teren situat în intravilan, având categoria de folosință **curți-construcții** în suprafață de **384,00 mp** (nr.

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

topo **Cc 161/1/13/28/1**) și **teren arabil** în suprafață de **232,00 mp** (nr. topo **A 161/1/13/28/2**), cu **suprafața totală de 616,00 mp**, proprietar – **PRODAN ILINA-DANIELA**, cota actuală 1/1, drept de proprietate, dobândit prin donație cu scutire de raport, conform Convenției;

- **C.F. nr. 407712** comuna Dumbrăvița, sat Dumbrăvița, numar topografic **407712**, reprezentând teren intravilan, având categoria de folosință **curți-construcții** în suprafață de **286,00 m²** și **teren arabil** în suprafață de **173,00 m²**, cu suprafața totală de **459,00 m²**, proprietari **VLADISLAV DORICA și soțul VLADISLAV SILVIU ROMULUS TRAIAN DECEBAL**, bun comun, cota actuală 1/1, drept de proprietate dobândit prin cumpărare, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 21465/17.06.2025, încheiat prin Convenție.

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

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

Limita zonei studiate este figurată în planșa U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE și U.06 STUDIU DE CVARTAL aferente Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie groasă. Suprafața studiată a zonei este de 12,6173ha.

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

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

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

- Lc – zonă predominant rezidențială, regim redus de înălțime, locuințe în condominiu (semicolective sau colective) și funcțiuni complementare cu maximum 8 apartamente (parcele nr. 1) – POT_{minim} – 20% și POT_{maxim} – 40%;

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.

Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

În funcție de regimul de înălțime propus, în zona studiată se întâlnește un singur tip de subzonă:

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



- Lc – zonă predominant rezidențială, regim redus de înălțime, locuințe în condominiu (semicolective sau colective) și funcțiuni complementare cu maximum 8 apartamente (parcele nr. 1) – 1.075 m²;

Art. 2. Funcțiunea dominantă

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

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

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

IV.1. LC - ZONĂ PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ DE LOCUINȚE ÎN CONDOMINIU (SEMICOLECTIVE SAU COLECTIVE) CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI MAXIMUM 8 APARTAMENTE.

1. Generalități

Art. 1. Definirea zonei funcționale – Zonă predominant rezidențială de locuințe în condominiu (semicolective sau colective) cu funcțiuni complementare cu maxim 8 apartamente, conform planșei U.02 Reglementări Urbanistice - Zonificare.

Subzonă cu funcțiune specifică pentru locuințe colective și funcțiuni complementare.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă este cea rezidențială, pentru locuințe în condominiu (semicolective sau colective) și funcțiuni complementare cu maximum 8 apartamente, cu regim redus de înălțime maxim P+2E+Er.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Drumuri, platforme, parcaje și accese pietonale și carosabile pentru intervenții – accese pompieri, salvare, etc. în proporție de maxim 40%;
- Rețele tehnico – edilitare;
- Spații verzi amenajate în proporție de minim 20%.

2. Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări admise:

- Locuințe în condominiu (semicolective sau colective) cu funcțiuni complementare și cu maximum 8 apartamente;

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



- Amenajări de zone verzi, spații de parcare, alei pietonale sau carosabile.

Art. 5. Utilizări admise cu condiții

Este permisă utilizarea unor spații de la parterul clădirii de locuit (care are acces direct din stradă) pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii), cu acordul vecinilor direct implicați.

Dotările se stabilesc și se dimensionează în raport cu densitatea populației existente în UAT și estimate prin urbanizarea propusă.

Dotările și serviciile publice se vor implementa în conformitate cu art. 31.6 R.L.U. P.U.G. Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/25.10.2023, prin care orice dezvoltator de zonă rezidențială cu funcțiuni complementare (ideal raport 1:1, în care atât locuirea, cât și funcțiunile complementare nu trebuie să scadă la nivel de UTR sub procentul de 40% din suprafața construită desfășurată a tuturor imobilelor).

Construcțiile destinate echipării tehnico-edilitare pot fi amplasate în zona reglementată cu condiția să deservească necesitățile acesteia, să nu genereze disfuncționalități în raport cu vecinătățile și să fie realizate cu respectarea măsurilor de integrare în mediul construit și natural.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

Accesele auto și pietonale, care se vor realiza în interiorul parcelei, se vor corela prin intermediul proiectului realizat pentru obținerea autorizației de construire, în raport cu funcțiunea propusă.

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (așa cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate, publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile, locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești), impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor.

Zonele afectate de rețele electrice, de canalizare, gaz, telefonie, fibră optică sau alimentare cu apă sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.

Autorizația de construire se va elabora după bransarea la utilități, inclusiv racordarea la canalizare, conform planșei 02.REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE și 04.PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.

Se va impune interdicție temporară de construire până la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare construcție nouă care impune efectuarea acesteia.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



În zona reglementată sunt interzise următoarele utilizări și intervenții:

- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus;
- Activități sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale refolosibile / deșeuri;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

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

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai nefavorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h, la solstițiul de iarnă. Se recomandă amplasarea construcției în partea de nord a parcelei (acolo unde se poate), pentru o însorire de durată.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Oportunitatea investiției este condiționată de asigurarea accesului și circulația tuturor persoanelor, tuturor categoriilor de vârstă, persoanelor cu dizabilități, folosindu-se elemente de amenajare urbană.

Se va asigura conectivitatea drumurilor publice existente/reglementate cu cele propuse prin prezenta documentație și obligativitatea accesului din domeniul public direct sau prin servitute (după caz) la dezvoltarea propusă. Accesul parcelei reglementate la rețeaua de drumuri, care în cazul de față este reprezentată de Str. Veneția (Nr. Cad. 403158), va fi asigurat corespunzător, atât pietonal, cât și auto, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor.

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

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul (peste 100 m).

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Terenurile identificate prin CF 403059 și CF 407712 se află la aproximativ 7km distanța, în linie dreaptă fata de aeroportul internațional Traian Vuia. Astfel, regimul de înălțime maxim se va stabili după obținerea avizului AACR și se va corela cu regimul de înălțime existent în proximitate (adresa CJT nr. R 37867/10.12.2025 și avizul comisiei de specialitate nr. 1 CLD prin care se prevede ca regimul maxim de înălțime să nu depășească P+2E+Er.

Se va solicita aviz AACR.

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

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

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

Alinierea clădirilor este obligatorie.

În urma analizării documentațiilor de urbanism realizate în zona adiacenta parcelei pentru care s-a inițiat PUZ s-au stabilit următoarele retrageri:

- Retragera limitei minime de implantare a fost stabilită la 6,00 m față de limita de proprietate, conform planșei U.02 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE; etajele superioare pot fi la minim 4,50m fata de limita de proprietate;

- Se vor respecta condițiile prevăzute în H.C.J. nr. 115/2008 privind reglementările și indicatorii urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. comuna Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, prin care se vor amenaja spații verzi necesare pentru asigurarea confortului psihologic și a unui mediu sănătos. Astfel, în cadrul fiecărei parcele, în zonele de retragere față de aliniamente, orientate către artera de circulație, minimum 60% din aceste suprafețe vor fi amenajate cu plantații de înălțime medie și mare.

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

- Se pot amplasa zone de parcare acoperite (sisteme suprapuse tip lift, hidraulic,) mai aproape de limita de constructibilitate impusă, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișă.

- Spațiul public va fi amenajat pentru a prioritiza mobilitatea durabilă, cu suprafețe ample dedicate pietonilor și bicicliștilor. Pentru asigurarea intimității în zonele rezidențiale,

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

autorizarea lucrărilor pentru locuințe colective, care se învecinează direct cu locuințe individuale (unifamiliale) este condiționată de existența unei fâșii plantate, cu arbori maturi.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

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

- Construcțiile se pot amplasa izolat ;
- Distanța acestora față de proprietățile învecinate (dacă nu este calcan) va fi de minim 6.5m conform plansei U.02 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE, etajele superioare pot fi la minim 5,00m fata de limita de proprietate;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018;
- Terassele sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi;
- Se vor respecta condițiile prevăzute în avizul de oportunitate nr. 9/23.12.2025;
- Se vor respecta condițiile prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. comuna Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

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

- Se vor respecta distanțele și conformațiile propuse în planșa U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE, respectiv o retragere de 10,00m propusă față de limita posterioară;
- terasele de la nivelul parterului / balcoanele pot fi cel puțin la 8,5 m față de limita posterioară a parcelei;
- Pentru asigurarea intimității în zonele rezidențiale, autorizarea lucrărilor pentru locuințe colective, care se învecinează direct cu locuințe individuale (unifamiliale) este condiționată de existența unei fâșii plantate, cu arbori maturi;
- Se vor respecta condițiile prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. comuna Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

d) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- nu e cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora;

Accesul parcelei de la artera de drum principală, Str. Veneția nr. cad 403158, se va asigura corespunzător, atât pietonal, cât și auto, conform planșei 05.1 Propunere de mobilare urbană și 05.2 Propunere de mobilare urbană;

Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi și pe trotuare este interzisă. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deșeurilor, respectiv salvării persoanelor.

Art. 17. Accese pietonale

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

Se vor asigura accese pietonale din trotuarele adiacente. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități, tuturor categoriilor de vârstă și tuturor persoanelor.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

Autorizarea executării construcțiilor (spații tehnice, punct trafo, etc.) va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică, în funcție de necesitatea și scopul eventualelor construcții.

Extinderile de rețele se vor face de către dezvoltatorul P.U.Z.-ului. Beneficiarul final va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltatorul P.U.Z.-ului în întregime.

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

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

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

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

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

a) Alimentare cu apă-canal

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

rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Dumbrăvița (rețeaua de apă de pe strada Veneția – PE-HD, Dn. 90 mm), administrata de AQUADUMBRAVITA.

Canalizarea menajera propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al comunei Dumbrăvița, aflată pe strada Veneția, la limita nord-estică a zonei PUZ (PVC, D=400 mm, L=200m) și administrată de AQUADUMBRAVITA.

Pentru asigurarea preluării apelor uzate menajere din zona prezentului PUZ, se propune racordarea rețelei de canalizare menajeră propusă la rețeaua de canalizare menajera de pe străzile Veneția. Racordurile menajere vor fi executate din conducta PVC, D=250 mm.

Canalizarea Pluvială - Apele de ploaie de pe acoperișurile, drumurile și platformele betonate din zona studiată sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (L~23 m), trecute printr-un separator de nămol și hidrocarburi și stocate într-un bazin de retenție (propus spre amplasare îngropat în zonele verzi din cadrul parcelei nr. 1). Apele de ploaie vor fi utilizate la stropirea și întreținerea spațiilor verzi, iar surplusul de apă pluvială pre-purata va fi evacuat în canalizarea centralizată a Comunei Dumbrăvița. Apele de ploaie căzute în zona verde se vor infiltra în teren, liber sistematizat, fiind considerate convențional curate.

Nu se va pava un procent mai mare de 50% din suprafața curții, pentru a permite infiltrarea în pământ a apelor pluviale.

b) Alimentare cu căldură

Având în vedere principiile conceptului de clădiri nZEB – construcții cu performanță energetică foarte ridicată - conform articolului 10, capitolul 6 din legea 372/ 2005 pentru obținerea autorizațiilor de construire pentru executarea lucrărilor de construcții (construcții sau ansambluri de construcții noi), se vor respecta cerințele minime de performanță energetică și se va solicita întocmirea unui studiu de fezabilitate din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător cu privire la utilizarea sistemelor alternative de înaltă eficiență pentru generarea de căldura precum:

- sisteme alternative descentralizate de alimentare cu energie, bazate pe surse regenerabile de energie;
- sisteme alternative de cogenerare sau trigenerare;
- sisteme centralizate de încălzire sau de răcire ori de bloc;
- pompe de căldură;
- recuperatoare de căldură.

Este posibilă, dar nu recomandabilă, prevederea construcțiilor cu o centrală termică proprie pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit în acest caz va fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

c) Rețea gaze naturale

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

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

d) Alimentarea cu energie electrică

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

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

Toate lucrările se vor realiza de către REȚELE ELECTRICE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.

e) Telefonie

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

f) Rețea TVC

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

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

Art. 21. Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.

Se propune unificarea parcelelor identificate prin CF 403059 și CF 407712 în vederea formării unei singure parcele capabile să susțină funcțiunea predominant rezidențială de locuințe în condominiu (semicolective sau colective) cu funcțiuni complementare cu maxim 8 apartamente, în regim redus de înălțime, conform planșei U.02 Reglementări Urbanistice – Zonificare.

Nu se permit unificări și dezmembrări ulterioare unificării prezentului PUZ.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de

igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;

- Regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la maxim P+2E+Er cu maxim 13,00 m la cornișa/aticul ultimului etaj retras (cu respectarea condițiilor impuse prin aviz AACR și prin Avizul de Oportunitate nr. 09/23.12.2025 eliberat de Primăria Comunei Dumbrăvița);

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

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

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

Se vor respecta condițiile impuse prin R.L.U aferent P.U.G. Dumbrăvița în ceea ce privește estetica, coloristica și caracterul armonios al clădirilor.

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

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

Se recomandă ca instalațiile exterioare pentru climatizare să nu se monteze pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

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

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde. Acestea trebuie să respecte Art. 33 din R.L.U. aferent P.U.G Dumbrăvița, aprobat prin H.C.L. 140/25.10.2023.

c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând construcțiile care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de

construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei construcții învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului.

Construcțiile vor avea fie învelitori tip terasă. Cota H_{maxim} atic 13 m, regim maxim P+2E+Er.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are caracter predominant rezidențial, locuințe în condominiu (semicolective sau colective) cu funcțiuni complementare, cu maxim 8 apartamente și regim redus de înălțime va avea un procent de ocupare al terenului minim de **P.O.T. minim = 20%** și maxim de **P.O.T. maxim = 40%**.

Coeficientul de utilizare a terenului (**C.U.T.**) admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este de minim **C.U.T. minim = 0,80** și **C.U.T. maxim = 1,60** pentru locuințe în condominiu (semicolective sau colective) cu funcțiuni complementare cu maxim 8 apartamente.

Art. 25. Parcaje

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

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Pentru locuințele în condominiu (semicolective sau colective) cu funcțiuni complementare cu maxim 8 apartamente se va asigura necesarul de locuri de parcare conform R.G.U., H.C.J. nr. 115/2008. O.M.S. nr. 119/2014 și Anexa 5 din P.U.G Dumbrăvița în vigoare astfel: cel puțin două (2) locuri de parcare auto/unitate locativă și două (2) locuri pentru biciclete/unitate locativă, în interiorul parcelei fiind indicată amplasarea parcajelor la nivelul solului conform Planșei 05.1 – Propunerea de mobilare urbanistică și 05.2 Propunerea de mobilare urbanistică. În cazul garajelor cu pardoseală sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

Se va asigura numărul de locuri de parcare pentru servicii, conform legislației în vigoare și se va respecta art. 34, Cap. II și anexa 5 ale RLU aferent PUG comuna Dumbrăvița.

Construcțiile de tip carport /loc de parcare acoperit/garaj vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit

Se vor prevedea rasteluri pentru biciclete și locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități.

Nu se va pava un procent mai mare de 50% din suprafața curții, pentru a permite infiltrarea apelor meteorice, conform Avizului de Oportunitate nr. 09/23.12.2025. De asemenea, parcările nu pot ocupa trotuarele sau spațiile verzi publice și vor fi amenajate astfel încât să nu afecteze circulația pietonală și velo.

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Este interzisă amenajarea de locuri de parcare în aliniamentele stradale sau suplinind spațiul verde de aliniament (grădina din față).

Art. 26. Spații verzi

Amenajarea spațiilor verzi și plantate se va realiza în conformitate cu art. 35 din R.L.U. P.U.G., aprobat prin H.C.L. nr. 140/25.10.2023, precum și cu punctul 13 aferent zonelor funcționale L.c..

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

Este obligatorie asigurarea și amenajarea unui procent de spațiu verde de minim 20% pe parcela rezultată, conform Avizului de Oportunitate nr. 09 din 23.12.2025, eliberat de Primăria Com. Dumbrăvița și plantarea unui arbore matur la fiecare 100 mp.

În cadrul parcelei, în zona de retragere față de aliniament, orientată către calea de circulație reprezentată de Str. Veneția, se va amenaja spațiul verde în procent de minim 60% din suprafață cu plantații de înălțime medie și mare.

Pentru fiecare arbore matur tăiat, se vor planta, în interiorul parcelei, minimum trei arbori, conform Avizului de Oportunitate nr. 09 din 23.12.2025

Art. 27. Împrejurimi

Conform Avizului de Oportunitate nr. 09 din 23.12.2025, în conformitate cu P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 140/25.10.2023, **nu este permisă împrejurirea parcelelor** care sunt edificate drept locuințe colective, respectiv realizarea de împrejurimi în interiorul unei astfel de parcele, **cu excepția gardurilor plantate (gard viu), cu înălțimea maximă de 1,5m.**

Se permite realizarea unui aparat de intrare sau a unei zone de depozitare a gunoiului în europubele, rastel de biciclete precum și zone de parcare suprapuse cu sistem hidraulic.

Se propune pe limita dinspre sud o fasie plantată cu arbori maturi care au Hminim 4-5m, gen gard viu, pentru asigurarea intimității față de zona rezidențială;

IV.2. CC - SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRILE AFERENTE.

Art. 1. Utilizări admise:

Se admit realizarea de construcții și amenajări aferente drumurilor și străzilor, obiecte de mobilier urban precum stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi pentru biciclete, bănci, coșuri de gunoi stradale și altele:

- plantații de aliniament (minim 1 copac la 5 ml în aliniamentul stradal, ținându-se cont de condițiile climatice, zona amplasării și necesitatea vizibilității în trafic, conform art.

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

35 al Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General com. Dumbrăvița aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023);

- accese pietonale, velo, carosabile, parcaje;
- rețele termice edilitare și construcțiile aferente acestora;

Art. 2. Utilizări admise cu condiții:

Pentru realizarea construcțiilor noi se va urmări păstrarea funcționalității amenajărilor de îmbunătățiri funciare pe perioada execuției, cât și după finalizarea acestora;

Art. 3. Interdicții definitive de construire

Amplasarea construcțiilor, altele decât cele necesare deservirii zonei de circulații, pe culoarele rezervate amplasării rețelei de căi de comunicație (străzi majore, principale, secundare) stabilite prin PUZ;

Art. 4. Reguli privind amenajarea spațiilor verzi de aliniament sau a spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile

Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile;

Se va realiza reconstrucția ecologică după finalizarea lucrărilor de construcție prin plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, plante perene, aranjamente florale și suprafețe înierbate;

Zona va fi deservită de mijloace de transport în comun, cu posibilitatea integrării în rețeaua de transport metropolitan.

Este interzisă utilizarea spațiilor verzi aferente drumurilor ca zone de depozitare a deșeurilor. Colectarea și depozitarea acestora se va realiza în zone special amenajate;

Plantațiile rutiere se vor proiecta concomitent cu suprafețele carosabile, cele pietonale și/sau piste de biciclete în vederea asigurării vizibilității în trafic.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Conform prevederilor din Planul Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, terenul supus reglementării se află în celula urbană **LDC 2D_5 Barcelona**, zona de locuințe și funcțiuni complementare.

Suportul grafic al prescripțiilor din prezentul Regulament Local de Urbanism se poate vedea în partea desenată aferentă Planului Urbanistic Zonal, parte desenată structurată și redactată conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM-010-2000.

VI. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile Planul Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2), 407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

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

Cont: RO41INGB0000999910091859 deschis la banca ING BANK NV

Email: deurbanfactory@gmail.com



Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

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

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,

Arh. Dumescu Diana-Elisa

Șef de proiect:

Arh. Dumitrele Elena Emilia



**Pr. nr.15/2024 – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

*Intravilan, com. Dumbrăvița, județul Timiș, C.F. nr. 403059, 407712, NR. TOP. 403059 (Cc 161/1/13/28/1, a 161/1/13/28/2),
407712, S.teren=1.075 m², beneficiari – Vladislav Dorica, Vladislav Silviu Romulus Traian Decebal, Prodan Ilina-Daniela*

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM