

- VOLUMUL 1 -

MEMORIU DE PREZENTARE

BENEFICIARI

LUCA PETRU, LUCA CORNELIA

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea lucrării:** ” ELABORARE PUZ DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ
CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII”
- **Beneficiar:** LUCA PETRU ȘI LUCA CORNELIA
- **Proiectantul general:** S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L
TIMIȘOARA, STR. NORMA, NR. 4, JUD. TIMIȘ
TELEFON: 0757 916 351
- **Proiectant de specialitate:** TIRON ANDREI
- **Data elaborării** 2024

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație de urbanism a fost realizată în urma solicitării beneficiarilor LUCA PETRU ȘI LUCA CORNELIA, care doresc integrarea parcelei în zona rezidențială.

Elaborarea acestei documentații are la bază Certificatul de Urbanism nr. 659 din 04.10.2023, eliberat de către Primăria Comunei Dumbrăvița, județ Timiș.

Prin această documentație este propusă reglementarea și dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a terenului extravilan având categoria de folosință arabil, în zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii. Totodată, această documentație prevede și rezervarea suprafețelor de teren necesare dezvoltării tramei stradale, conectarea acestora la circulațiile existente și realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Terenul ce face obiectul prezentei documentații se află în proprietatea domnului LUCA PETRU și a soției sale LUCA CORNELIA, este situat în satul Dumbrăvița, comuna Dumbrăvița, județ Timiș și are o suprafață de 9.968,00 mp conform Extrasului C.F. nr. 413478.

Acest teren este prevăzut a fi lotizat în 14 parcele distincte, ce vor deservi locuințe, spații de servicii și dotări complementare, precum și zone verzi amenajate.

Tema stabilită este reprezentată de construirea unei zone cu funcțiuni mixte, predominată de locuințe, iar mai apoi de spații servicii și dotări complementare, precum și de realizarea amenajărilor aferente acestora.

Prin acest proiect este propusă lotizarea terenului într-un număr de 14 parcele individuale și realizarea amenajărilor aferente:

- a) Construcții noi cu respectarea unui P.O.T. și C.U.T. maxim corelat
- b) Împrejmuire perimetrală
- c) Iluminat arhitectural
- d) Sistemizarea verticală a terenului
- e) Platformă carosabilă cu locuri de parcare
- f) Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m
- g) Amenajarea accesului
- h) Alei pietonale
- i) Amenajarea spațiilor verzi și plantate în proporție de minim 5%
- j) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă
- k) Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare

În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol, spații verzi, alei pietonale și carosabile. Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se va realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Conform PUG Dumbrăvița, pentru zona studiată, prevederile programului de dezvoltare menționează realizarea unor zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii.

Zona reglementată face parte din nucleul celulei urbane care conține locuințe și funcțiuni complementare locuirii LFC 4B_1 Lehart și LFC 4B_3 **Lehart** fiind situat în apropiere de intersecția dintre bulevardul Ion Creangă și bulevardul Petre Țuțea.

În partea de sud terenul se învecinează cu bulevardul Ion Creangă, unde sunt prevăzute zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii.

În zona studiată predomină construcțiile cu regim de înălțime mic, maxim P+2E+Er/M, cu precădere locuințe. Din acest punct de vedere, reglementarea terenului ce face obiectul prezentei documentații se încadrează în specificul zonei, păstrând relația actuală dintre cadrul natural și cadrul construit.

Terenul studiat beneficiază de o infrastructură rutieră deosebită, în partea de sud fiind mărginit de Bulevardul Ion Creangă, în partea de nord fiind delimitat de Strada Ion Luca Caragiale, iar în partea de Vest și est regăsindu-se trei străzi adiacente ce comunică direct cu bulevardul Petre Țuțea și strada Ferencz Lehart.

Bulevardul Ion Creangă este o arteră importantă a comunei Dumbrăvița ce face legătura dintre centrul localității și centura de nord a Municipiului Timișoara. Acest bulevard este asfaltat și este prevăzut a avea 4 benzi, conform PUG Dumbrăvița.

Strada Ion Luca Caragiale împreună cu strazile adiacente ce fac legătura cu Bulevardul Petre Țuțea și strada Ferencz Lehart au un profil stradal de 12 m, care acomodează trotuare, spații verzi și carosabil. În prezent, acesta sunt pietruite și urmează a fi amenajate.

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Se propune ca fiecare locuință să aibă asigurate două locuri de parcare pe domeniul privat. Locuințele cu două unități locative sau cele în regim colectiv vor trebui să fie prevăzute cu câte două locuri de parcare per unitate locativă pe domeniul privat.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Sunt permise :

- Parcări și garaje pentru autoturisme în zonele de dezvoltare rezidențiale precum și în zonele cu destinație de turism și agrement, potrivit normelor în vigoare.

Este interzisă construirea și amenajare de:

- Parcări și garaje pentru autoutilitare cu sarcină maximă utilă de peste 3,5 t, camioane și autobuze precum și pentru remorcile acestora în zonele rezidențiale, zonele exclusiv dedicate instituțiilor și serviciilor;
- Parcări și garaje pentru autovehicule cu sarcină maximă utilă de peste 3,5 t precum și pentru remorcile acestora, în localități și în cartierele exclusiv rezidențiale;
- Staționarea și parcare pe trotuare, piste de biciclete, sau spațiile verzi de aliniament;
- Alterarea domeniului public al comunei, la nivelul trotuarelor, spațiilor verzi de aliniament, piețelor publice ș.a.m.d. prin crearea de denivelări în scopul executării rampelor de acces la parcaje și garaje.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel organizate încât să asigure o circulație fluentă și să nu perturbe traficul pe străzile riverane. Atunci când este posibil, accesele și ieșirile se vor rezolva distinct (nu în același loc). Accesele se vor asigura din străzile laterale.

Parcelele care prin natura funcțiunii lor presupun amenajarea a minimum 10 locuri de parcare vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Plantațiile în zonele de parcare sunt obligatorii și se execută de la bordura exterioară ce încadrează parcare. Plantațiile constau în gazon (aclimatizat la specificul zonei), plante perene și anuale, arbuști.

În zonele de intrare și ieșire din parcare se plantează de regulă arbori cu coroana rotundă, la o distanță de min. 2,00 m față de marginea îmbrăcămînții asfaltice a drumului public, pentru a nu împiedica circulația.

Indiferent de regimul funcțional și de categoria de folosință, este interzisă amenajarea de locuri de parcare în aliniamente sau suplinind spațiul verde de aliniament (grădină de fațadă).

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor următoare, la nivel de zonă funcțională:

Zona predominant rezidențială:

Locuințe individuale (unifamiliale): - 2 locuri de parcare per unitate locativă;

Zona de Instituții și servicii:

Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii:

- 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);
- parcare pentru biciclete: 1 loc la 80 mp AU; Comerț en detail (cu o suprafață utilă totală de până la 200 mp):
- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare;

Alimentație publică: - 1 loc de parcare la 20 locuri la masă;

Servicii cu acces public: - 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public;

Servicii profesionale: - 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public;

Servicii manufacturiere: - 1 loc de parcare la 50 mp AU;

Comerț en detail și servicii de mari dimensiuni (cu o suprafață utilă totală de peste 200 mp) de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc:

- 1 loc de parcare la 25 mp AU de vânzare / de primire public;

Funcțiuni de cult - 1 loc de parcare la 35 mp AU;

Funcțiuni de cultură Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale:

- 1 loc de parcare la 50 mp AU destinată activității de bază;

Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc:

- 1 loc de parcare la 10 locuri în sală;
- parcare pentru biciclete 1 loc la 15 locuri în sală;

Învățământ preuniversitar: - 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două;

- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 - 20 mp AU, funcție de specificul instituției

Învățământ superior: - 1 loc de parcare la 40 mp AU;

- parcare pentru biciclete - 1 loc la 20 mp AU;

Centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrii creative etc:

- 1 loc de parcare la 80 mp SU;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 80 mp AU;

Funcțiuni de sănătate și asistență socială Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 mp AU;

Policlinici: - 1 loc de parcare la 35 mp AU;

- parcare pentru biciclete
- 1 loc la 35 mp AU; Asistență socială:
- 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două;
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 200 mp AU;

Funcțiuni sportive și de agrement Funcțiuni sportive

- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport;
- parcare pentru biciclete
- 1 loc la 250 mp teren de sport;

Hotel: - * nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere;

- nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere;

- *, * nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;
- Hotel de apartamente: - *, * nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere;
- *, * nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere;
- nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;
- Motel: - *, * nr. locuri de parcare = 100% x nr. camere;
- Hostel, youth hostel: - *, * nr. locuri de parcare = 10% x nr. camere;
- Vile turistice, pensiuni turistice: - *, * nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;
- *, * nr. locuri de parcare = 20% x nr. camere;

1.3 SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Studii și proiecte elaborate anterior

Terenul studiat este inclus în prevederile PUG Dumbrăvița, în care se propune o zonă mixtă spre bulevardul Ion Creangă, ce cuprinde zone de locuit, funcțiuni complementare, dotări și servicii, iar în partea de nord spre strada Ion Luca Caragiale în PUG Dumbrăvița sunt prevăzute zone de locuit.

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale comunei Dumbrăvița cu privire la elementele de temă.
- Ridicare topografică, întocmită de S.C. VENETA 2011 S.R.L., prin ing. Claudiu Ciurea;
- Studiul geotehnic întocmit de P.F.A. Ing. HILOHI VICTOR
- PUZ-urile aprobate în zonă.

1.3.3. Date statistice

1.3.4. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

- RUG
- CODUL CIVIL
- RLU
- Reglementări PUG Dumbrăvița

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată a cunoscut o dezvoltare deosebită în ultimii ani, fiind inclusă în zona periurbană a Municipiului Timișoara, reședința județului Timiș, prin crearea de noi zone rezidențiale pentru locuințe individuale și colective și totodată a unor funcțiuni complementare.

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Asemenea întregului județ Timiș și zona localității Dumbrăvița se află într-un important proces de dezvoltare pe toate planurile.

Poziționarea sa în imediata vecinătate a Municipiului Timișoara reprezintă factorul principal pentru derularea acestui proces deosebit de benefic pentru mediul rural, transformând comuna într-o

zonă mai mult decât prietenoasă, beneficiind de un nivel de trai aproape similar cu cel regăsit în cartierele marilor orașe din România.

Din punct de vedere economic, comuna Dumbrăvița este considerată a fi una dintre cele mai bogate comune din România, bine dezvoltată datorită mediului economic și de afaceri local, beneficiind de o poziționare excelentă față de Municipiul Timișoara, dar și față de granița cu Ungaria.

Mediul de afaceri local este unul prolific în comparație cu cel al altor comune din România, iar domeniile de activitate desfășurate în localitate sunt dintre cele mai variate: agricultură, comerț, servicii (hoteliere, medicale, transport, bancare, imobiliare, etc.).

Din punct de vedere social, putem afirma faptul că zona studiată are parte de o importantă dezvoltare și în acest domeniu.

Contrar trendului național de îmbătrânire al populației din mediul rural, comuna Dumbrăvița are parte de o revitalizare a populației, prin migrarea populației tinere dinspre Timișoara și localitățile din jur. Calitatea ridicată a vieții, numeroasele servicii disponibile pentru populație, locurile de muncă regăsite în comună sau în împrejurimi, precum și apropierea de Municipiul Timișoara au determinat numeroase familii tinere să se stabilească pe raza comunei Dumbrăvița.

2.1.3. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

După cum afirmam anterior, zona studiată se află într-o deosebită dezvoltare din punct de vedere economic și social, iar acest fapt este preconizat a continua și în viitorul apropiat.

Această dezvoltare, atrage după sine și creșterea cererii pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Din acest punct de vedere, reglementările prezentului PUZ se integrează în perspectivele de dezvoltare ale comunei Dumbrăvița.

2.2. Încadrarea în localitate

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat face parte din extravilanul comunei Dumbrăvița, iar prin această documentație se propune reglementarea în vederea introducerii acestuia în intravilanul localității.

Totodată, terenul studiat având CF nr. conform PUG face parte din nucleul celulei urbane urbane care conține locuințe și funcțiuni complementare locuirii LFC 4B_1 Lehart și LFC 4B_3 **Lehart** fiind situat în apropiere de intersecția dintre bulevardul Ion Creangă și bulevardul Petre Țuțea.

Pentru terenul în cauză s-a efectuat ridicarea topografică, pe baza căreia s-a întocmit documentația pentru înregistrarea proprietăților în Cartea funciară, realizându-se publicitatea imobiliară, potrivit Legii nr. 7/1996 a cadastrului.

Studiile topografice cuprind planurile topografice cu amplasamentele reperelor, listele cu repere din sistemul de referință național, raportarea datelor topografice făcându-se la sistemul de referință – STEREO 1970 – Marea Neagră.

2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA / VECINĂȚĂȚI

Unde se află, zonă nouă dezvoltată, vecinatati

Parcela ce se dorește a fi reglementată, identificată prin nr. C.F. nr. 413478 și nr. Top nr. 413478, este amplasată în teritoriul extravilan al Comunei Dumbrăvița, Județul Timiș, are următoarele vecinătăți.

- La N: Ion Luca Caragiale
- La S: Bulevardul Ion Creangă
- La V : parecelele cu nr. top 403827, 403829, 403838, 403831. 403833, 403835, 403837, 403813, 412216, 403812
- La E : 413777, 413772, 413778, 413771, 413766, 413765, 413760, 413759, 413755, 413754

Categoria de folosință a terenului este arabil. Parcela sudiata, identificată prin C.F. nr. 413478 și Top nr. 413478, este amplasată în extravilanul Comunei Dumbrăvița, Județul Timiș. Terenul are o suprafață totală de 9.968 mp și are o formă regulată. Dimensiunile maxime ale terenului se înscriu în valorile de 26,19m și 380,68m.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Relieful

Localitatea Dumbrăvița este așezată în regiunea istorică a Banatului, în Câmpia de Vest a României, într-o zonă de câmpie, cu altitudini în medie de 95,0 m.

Terenul este constituit din materiale foarte diverse: argile, prafuri, nisipuri, pietrișuri, loessuri, piemontane, depozite loesiare provenite din măcinarea dealurilor piemontane estice spălate de ape. Principalele tipuri de sol întâlnite sunt: brun roșcat de pădure, cernoziom, argiluvisoluri, favorizând agricultura intensivă.

Rețea hidrografică

Apa freatică este prezentă în straturile nisipoase și în cele argiloase de grosime mai mare. Pâraiele Behela și Beregsău sunt cursurile de apă de suprafață ce curg pe teritoriul comunei. La data efectuării cercetărilor pe teren freaticul a fost interceptat în cele 2 foraje sub forma de infiltrații la cca - 4,20m adâncime prezentând nivel stabilizat la cca -3,90m adâncime față de nivel teren actual.

În lipsa unor măsurători sistematice și de durată efectuate de instituții specializate în zona se apreciază următoarele nivele hidrostatice caracteristice:

$$NH_{\max} = -1,50 \text{ m adâncime față de nivel teren actual}$$

$$NH_{\text{med}} = -2,50 \text{ m adâncime față de nivel teren actual}$$

Studiile geotehnice efectuate au etalat următoarele condiții de fundare:

- teren bun de fundare $h_{\min} - 1,5 \text{ m}$;
- presiunea admisă p.a. $- 1,5 \text{ kgf/cm pătrăți}$;
- apa freatică are nivelul între 2,9-3,0 m.

Clima

Clima este specifică zonei de Vest a României, respectiv continental moderată de tranziție, cu influențe mediteraneene.

Temperaturile medii anuale sunt de 10-11 grade celsius. Temperaturile medii anuale în ianuarie sunt de -1 grad celsius și în iulie de 22-25 grade.

Cantitatea de precipitații multianuale este de 600 mm. Perioada martie-septembrie prezintă umiditate atmosferică scăzută, valorile variind între 62 % (iulie)-66,6%(aprilie). Zilele cu soare reprezintă cca 75% din totalul zilelor.

Vântul de nord are frecvența cea mai ridicată, urmat de vântul de nord - est.

Iernile sunt de regulă blânde, fără viscole și verile calde avatajează zona, oferind condiții optime pentru agricultura timpurie.

Din punct de vedere climatic și pluviometric, zona este caracterizată printr-un climat temperat-continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie (cum este cea a Banatului de câmpie).

Condițiile climatice din zona Banatului de câmpie, luate în considerare cu caracter informativ, conform Atlasului Climatologic al României, se caracterizează prin următorii parametri:

a) Temperatura aerului :

- Media lunară minimă : - (1-2)°C, în ianuarie;
- Media lunară maximă : + (21-22)°C, în iulie-august;
- Temperatura minimă absolută : - 29,2°C, în 13.02.1935;
- Temperatura maximă absolută : + 40,0°C, în 16.08.1952
- Temperatura medie anuală : + 10,9°C

b) Precipitații :

- Media lunară maximă : 70-80 mm, în iulie;
- Media anuală : 600-700 mm;
- Cantitatea maximă în 24 h : 100 mm.

c) Vântul

- Direcție predominantă Nord-Sud : 16%;
- Direcție predominantă EST-Vest : 13%.

Fauna și flora

Fauna spontană este reprezentată de exemplare de importanță cinegetică : iepurele sălbatic, porcul mistreț, vulpea, șoarecele de câmp, hârciogul și de păsări ca: prepelița, fazanul.

Vegetația este specifică zonei de stepă. Dintre ierburi întâlnim: spinul vântului, colilia, iar dintre arbuști: măceșul, porumbarul, dar și exemplare rare cum ar fi păpucul doamnei, stânjenelul, căpșunica, șerpărița ș.a.

Condiții geotehnice

Caracteristicile fizice ale terenului din cadrul stratului de argila sunt următoarele:

-umiditatea	w =22,3%
-limita de framantare	Wp = 54,9%
- limita de curgere	WI = 54,1 %

-indicele de plasticitate	$I_p = 36,4\%$
-indicele de consistenta	$I_c = 0,90$
-greutatea volumica	$\gamma = 18,2 \text{ kN/m}^3$
-porozitatea	$n = 47,54 \%$
-indicele porilor	$e = 0,91$
- modul de deformatie edometric	$M_{2-3} = 7215 \text{ kPa}$
-modul de deformatie liniara	$E = 7937 \text{ kPa}$

Se remarca faptul ca pamantul argilos se prezinta normal consolidat ($n=47,54\%$), de consistenta plastic vartoasa($I_c=0,90$) si de plasticitate mare ($I_p= 36,4 \%$).

Riscuri naturale

Pentru încadrarea preliminară a lucrărilor din punct de vedere al „Riscului geotehnic”, respectiv al „Categoriei geotehnice”, conform „Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții”, indicativ NP 074/2014, aprobat cu Ordinul nr. 128/08.05.2007 al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor și publicat în Monitorul Oficial nr. 381 din 06-iunie-2007, anexa I.1., se consideră factorii de influență prezentați în tabelul de mai jos:

Factori de influență	Încadrarea	Puncte
Condiții de teren	Terenuri bune (argila cafenie galbuie plastic vartoasa umeda)	2
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după Categoria de importanță.	Normală	3
Vecinătăți	Fara riscuri	1
Zona seismica	Zonă seismică : valoare de vîrf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0,20$ și perioada de control (colț) $T_c=0,7s$, conform normativului P100/1-2013.	1
PUNCTAJ TOTAL		8

Conform Tabelului din Normativul NP 074/2014, totalul de 8 puncte precum si a datelor prezentate anterior imobilul se încadrează în „categoria geotehnică 1”, cu „risc geotehnic redus”.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Terenul studiat beneficiază de o infrastructură rutieră deosebită, în partea de sud fiind mărginit de Bulevardul Ion Creangă, în partea de nord fiind delimitat de Strada Mureș, iar in partea de Vest si est regasim trei străzi adiacente ce comunica direct cu bulevardul Petre Țuțea și strada Ferencz Lehart.

Bulevardul Ion Creangă este o arteră importantă a comunei Dumbrăvița ce face legătura între centrul localității și centura de nord a Municipiului Timișoara. Acest bulevard este asfaltat prevăzut cu 4 benzi reglementat prin PUG Dumbrăvița.

Strada Mureș împreună cu strazile adiacente ce fac legătura cu Bulevardul Petre Țuțea și strada Ferencz Lehart au un profil stradal de 12 m, care acomodează trotuare, spații verzi și carosabil. În prezent acesta sunt pietruite și urmează a fi amenajate.

2.4.2 CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI,

Bulevardul Ion Creangă este o stradă de legătură care preia traficul de pe străzile colectoare și de pe străzile de folosință locală. Acest Bulevard este prevăzut a avea patru benzi (două benzi pe sens) și face parte din categoria a II – a, conform clasificării străzilor din localitățile urbanizate.

Strada Ion Luca Caragiale și ce comunica direct cu bulevardul Petre Țuțea și strada Ferencz Lehart sunt străzi de folosință locală cu trafic foarte redus și care asigură accesul către locuințe și servicii complementare. Aceste străzi fac parte din categoria IV – a, conform clasificării străzilor din localitățile urbanizate.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În zona studiată funcțiunea principală este cea rezidențială cu zone de locuințe, iar în apropierea străzilor principale regăsim zone mixte cu locuințe, servicii complementare, dotări și servicii.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

În prezent terenul studiat are categoria de folosință arabil.

În contextul în care, terenurile învecinate sunt reglementate prin PUZ-uri având funcțiunea rezidențială, servicii complementare și dotări, se impune ca și terenul ce face obiectul prezentei documentații să fie parte a aceleiași categorii de folosință.

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

În privința a gradului de ocupare al zonei cu fond construit la momentul actual acesta este aproximativ cuprins între 20-25.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit aparținând zonei studiate este unul în dezvoltare, predominat de construcții noi.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona studiată, asemeni întregii comunei Dumbrăvița beneficiază de o dinamică deosebită în privința accesului la servicii precum: servicii comerciale, medicale, alimentație publică, transport, bancare, imobiliare, etc.

2.5.6. Asigurarea de spații verzi

Spațiile verzi sunt de o importanță deosebită pentru zonele rezidențiale, iar zona studiată beneficiază de un spațiu verde generos înspre bulevardul Ion Creangă, precum și de spații verzi stradale care despart trotuarele de drumurile carosabile.

Suplimentar spațiilor verzi stradale, sunt rezervate și terenuri - spații verzi, care cumulate cu cele prevăzute anterior organizează un procent de 5% din suprafețele reglementate prin PUZ-uri.

2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

2.5.8. Principalele disfuncționalități

În zona studiată nu se relevă disfuncționalități de corelarea funcțiunilor existente și a celor propuse.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității

Alimentare cu apă - *Confrom avizului de amplasament de la Aqua Dumbrăvița s.r.l.*

Canalizare - *Confrom avizului de amplasament de la Aqua Dumbrăvița s.r.l.*

Alimentare cu energie electrică - *Confrom avizului de amplasament de la REȚELE ELECTRICE BANAT S.A.*

Telecomunicații - *Confrom avizului de amplasament de la ORANGE ROMANIA S.A.*

Alimentare cu gaze naturale - *Confrom avizului de amplasament de la DELGAZ GRID S.A.*

2.6.2. Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități din zonă sunt discontinuitatea profilelor stradale și a rețelilor tehnico-edilitare. Terenul studiat fiind printre ultimele parcele din proximitate care nu a fost urbanizat.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadrului natural – cadrul construit

În zona studiată predomina construcțiile cu regim de înălțime mic, maxim P+2E+Er/M, cu precădere locuințe. Din acest punct de vedere, reglementarea terenului ce face obiectul prezentei documentații se încadrează în specificul zonei, păstrând relația actuală dintre cadrul natural și cadrul construit.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

În privința riscurilor naturale și antropice, în zona studiată acestea sunt în principal scăzute datorită specificului zonei, respectiv rezidențial.

În decursul timpului zona studiată a fost, de regulă, ferită de calamități naturale majore, cum ar fi inundații, alunecări de teren, viituri, cutremure de grad ridicat, astfel riscurile naturale sunt scăzute.

În ce privesc ricurile antropice, acestea sunt, de asemenea destul de scăzute, iar principalul risc poate fi considerat poluarea din surse casnice și transport. Totuși, în localitate sunt implementate politicile publice pentru reducerea poluării în vederea reducerii la minimum a oricăror riscuri de afectare a mediului înconjurător.

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

Atât sistemul căilor de comunicații cât și categoriile echipării edilitare nu prezintă riscuri pentru zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona studiată nu se regăsesc valori de patrimoniu ce necesită protecție.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Realizarea acestei documentații a fost dispusă la cererea beneficiarilor Luca Petru și Luca Cornelia, proprietari ai terenului studiat. Prin realizarea acestui proiect se propune construirea unui ansamblu ce cuprinde funcțiuni rezidențiale locuințe cu maxim 2 apartamente și spații de servicii complementare, care pot deservi întreaga comunitate.

Reglementările propuse prin aceasta documentație sunt oportune și se încadrează în planul de dezvoltare al comunei Dumbrăvița, prin PUG Dumbrăvița. Pentru elaborarea acestei documentații a fost emis de către Primăria Comunei Dumbrăvița certificatul de urbanism cu numărul 659 din 04.10.2023 și a Avizului de Oportunitate nr.7/12.04.2024.

Propunerile de reglementare privind terenul studiat, vin ca o necesitate legitimă pentru continuitatea tramei stradale, datorită faptului că vecinătățile se află în intravilan. Prin realizarea acestui proiect populația nu este afectată, din contră se asigură o continuitate a căilor de comunicații și o fluiditate a zonei.

Conform prevederilor legale proiectul va fi supus procedurii de consultare a populației conform Ordinului 701/2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

TOPOGRAFIA

Pentru terenul în cauză s-a efectuat ridicarea topografică, pe baza căreia s-a întocmit documentația pentru înregistrarea proprietăților în Cartea funciară, realizându-se publicitatea imobiliară, potrivit Legii nr. 7/1996 a cadastrului.

Studiile topografice cuprind planurile topografice cu amplasamentele reperelor, listele cu repere din sistemul de referință național, raportarea datelor topografice făcându-se la sistemul de referință – STEREO 1970 – Marea Neagră.

Studiul Topografic a fost efectuat de către S.C. VENETA 2011 S.R.L., prin ing. Claudiu Ciurea, din care rezultă că varile cotelor nivelmetrice ale terenului variază între 94,617 și 95,067 NMN. Se poate observa că nivelul terenului variază cu 45 cm și are o ușoară creștere pe direcția Sud-Nord. Terenul în cauză nu prezintă disfuncționalități.

STUDIUL GEOTEHNIC

Au fost efectuate 2(două) foraje manuale $\Phi 2''$ până la -5,00 m adâncime fiecare din care s-au prelevat probe tulburate în vederea stabilirii caracteristicilor fizice ale terenului din cadrul zonei active. De asemenea cercetările au fost completate fiecare cu câte o determinare P.D.U.

Stratificatia terenului pusă în evidență atât prin lucrările de prospectivă geotehnică executate cu prezenta ocazie (foraj F1, F2), cât și prin cele executate anterior în zona, este următoarea:

Zona F1:

- sol vegetal în grosime de 0,30m;
- argila prafoasă cafenie de tip PUCM cu vegetație, tare, umedă până la cca. -0,70m adâncime;
- argila cafenie galbuie plastic vartoasă umedă până la cca -1,40m adâncime;

- argila prafoasa cafenie galbuie cu rare concretii calcaroase plastic vartoasa umeda in zona superioara si saturata in adancime odata cu aparitia freaticului, strat neepuizat pana la adancimea la care s-au executat cercetarile (-5,00m).

Zona F2:

- sol vegetal in grosime de 0,30m;
- argila prafoasa cafenie de tip PUCM cu vegetatie, tare, umeda pana la cca. -0,70m adancime;
- argila cafenie galbuie plastic vartoasa umeda pana la cca -1,40m adancime;
- argila prafoasa cafenie galbuie cu rare concretii calcaroase plastic vartoasa umeda in zona superioara si saturata in adancime odata cu aparitia freaticului, strat neepuizat pana la adancimea la care s-au executat cercetarile (-5,00m).

Incarcarile la fata locului (PDU) executate pe amplasament semnaleaza:

Obs:

Pentru fiecare imobil care urmeaza a fi edificat pe acest amplasament se va intocmi cate un studiu geotehnic si vor fi recomandate adancimile minime de fundare la etapa D.T.A.C. Pentru mai multe detalii, a se consulta studiul Geotehnic complet anexat la proiect.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG Dumbrăvița, pentru zona studiata prevederile programului de dezvoltare prevăd zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii.

Zona studiata face parte din nucleul celulei urbane urbane care conține locuințe și funcțiuni complementare locuirii LFC 4B_1 Lehart și LFC 4B_3 Lehart fiind situat in apropiere de intersectia dintre bulevardul Ion Creanga și bulevardul Petre Țuțea

În partea de sud terenul se învecineaza cu bulevardul Ion Creanga, unde sunt prevăzute zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii.

În partea de est, vest și sud terenul studiat se învecinează cu zone rezidențiale.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În zona studiată predomina constructiile cu regim de înălțime mic, maxim P+2E+Er/M, cu precădere locuințe. Din acest punct de vedere, reglementarea terenului ce face obiectul prezentei documentații se încadrează în specificul zonei, păstrând relația actuală dintre cadrul natural și cadrul construit.

În privința riscurilor naturale și antropice, în zona studiată acestea sunt în principal scăzute datorită specificului zonei, respectiv rezidențial.

În decursul timpului zona studiată a fost, de regulă, ferită de calamități naturale majore, cum ar fi inundații, alunecări de teren, viituri, cutremure de grad ridicat, astfel riscurile naturale sunt scăzute.

În ce privesc ricurile antropice, acestea sunt, de asemenea destul de scăzute, iar principalul risc poate fi considerat poluarea din surse casnice și transport. Totuși, în localitate sunt implementate politicile publice pentru reducerea poluării în vederea reducerii la minimum a oricăror riscuri de afectare a mediului înconjurător.

Atât sistemul căilor de comunicații cât și categoriile echipării edilitare nu prezintă riscuri pentru zonă.

În zona studiată nu se regăsesc valori de patrimoniu ce necesită protecție.

3.4. Modernizarea circulației

Prin reglementările propuse în această documentație se va realiza o continuitate a tramei stradale din zonă.

Terenul studiat beneficiază de o infrastructură rutieră deosebită, în partea de sud fiind mărginit de Bulevardul Ion Creangă, în partea de nord fiind delimitat de Strada Ion Luca Caragiale, iar în partea de Vest se regăsește trei străzi adiacente ce comunică direct cu bulevardul Petre Țuțea și strada Ferencz Lehart.

Bulevardul Ion Creangă este o arteră importantă a comunei Dumbrăvița ce face legătura între centrul localității și centura de nord a Municipiului Timișoara. Acest bulevard este asfaltat prevăzut cu 4 benzi reglementat prin PUG Dumbrăvița.

Strada Ion Luca Caragiale împreună cu străzile adiacente ce fac legătura cu Bulevardul Petre Țuțea și strada Ferencz Lehart au un profil stradal de 12 m, care acomodează trotuare, spații verzi și carosabil. În prezent acesta sunt pietruite și urmează a fi amenajate.

Bulevardul Ion Creangă este o stradă de legătură care preia traficul de pe străzile colectoare și de pe străzile de folosință locală. Acest Bulevard este prevăzut a avea patru benzi (două benzi pe sens) și face parte din categoria a II – a, conform clasificării străzilor din localitățile urbanizate.

Strada Ion Luca Caragiale și ce comunică direct cu bulevardul Petre Țuțea și strada Ferencz Lehart sunt străzi de folosință locală cu trafic foarte redus și care asigură accesul către locuințe și servicii complementare. Aceste străzi fac parte din categoria IV – a, conform clasificării străzilor din localitățile urbanizate.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Conform cerințelor beneficiarilor pe terenul supus reglementărilor se dorește realizarea a patru zone cu funcțiuni diferite:

Zona funcțională Z1: Instituții și servicii.

Zona funcțională Z2: Rezidențială cu maxim 2 unități locative / parcela.

Zona funcțională Z3: Zonă verde amenajată.

Zona funcțională Z4: Căi de circulație.

Pentru realizarea acestui proiect se propune lotizarea terenului în 16 parcele, ce vor avea diverse destinații: construcții de locuințe, construcții comerciale, construcții financiar-bancare, construcții de sănătate, construcții și amenajări sportive sau construcții de agrement.

BILANȚ TERITORIAL				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Teren extravilan conform CF	9968,00	0,00%	-	-
Subzona funcțională Z1: Instituții și servicii	-	-	904,00	9,07%
Subzona funcțională Z2: Rezidențială cu maxim 2 unitati locative/parcela	-	-	6457,00	64,78%
Subzona a funcțională Z3: Zonă verde amenajată	-	-	1018,00	10,21%
Subzona funcțională Z4: Căi de circulație	-	-	1589,00	15,94%

Zona funcțională Z1: va cuprinde servicii și dotări complementare și este compusă dintr-o singură parcela, parcela nr. 1 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înălțime maxim	D(S)+P+2E+Er/M
H maxim	15 m
H maxim cornisa	11.5m
H maxim atic Er	11,5m
POT maxim	40%
CUT maxim	1,6

În subzona funcțională **Z1** se pot realiza următoarele amenajări :

- Împrejmuire perimetrală – garduri plantate (gard viu) cu înălțimea de cel mult 1,5m realizate exclusiv pe limita de proprietate.
- Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate; iluminat arhitectural
- Sistemizarea verticală a terenului
- Platformă carosabilă cu locuri de parcare
- Amenajarea accesului
- Alei pietonale
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate în proporție de minim 35%
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă
- Platforme gospodărești și amenajări rețele tehnico-edilitare

Construcțiile care se pot realiza pe acest teren vor putea avea funcțiuni diverse, precum :

- **funcțiuni comerciale** - magazine comerciale alimentare și nealimentare (minimarket-uri, unități de comerț cu amănuntul. magazin general);
- **funcțiuni medicale** – farmacie, clinică medicală, cabinete medicale;
- **funcțiuni educație și învățământ** - creșă/grădiniță, after-school, diverse cursuri;
- **funcțiuni financiare și bancare** - sedii de bancă, birouri specializate în servicii de contabilitate și consultanță pentru afaceri;
- **funcțiuni diverse** potrivite zonelor rezidențiale: activități specializate unor profesii (IT, cabinet avocat/notar public, activități administrative, agenție imobiliară, turism, etc.)

- **funcțiuni sportive** - sală de sport;
- **funcțiuni agrement** – spațiu de recreație și/sau de joacă amenajat
- **funcțiuni rezidențiale** - locuințe cu maxim 3 apartamente.

zona funcțională Z1: Instituții și servicii				S= 904.00 mp
	EXISTENT		PROPUS	
Construcții	0,00 mp	0,00%	361,60 mp	40,00%
Circulații carosabile	0,00 mp	0,00%	406,80 mp	45,00%
Spațiu verde amenajat	0,00 mp	0,00%	135,60 mp	15,00%

Zona funcțională Z2: va cuprinde locuințe cu maxim 2 unitati locative / parcela și este compusă din 6 parcele, parcelele cu numerele 2, 3, 4, 5, 6, 7 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înălțime maxim	D(S)+P+1E+Er/M
H maxim	12 m
H maxim cornisa	7,5m
H maxim atic Er	7,5m
POT maxim	35%
CUT maxim	1

În zona funcțională Z2 se pot realiza următoarele amenajări :

- Împrejmuire perimetrală
- Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate; iluminat arhitectural
- Sistemizarea verticală a terenului
- Platformă carosabilă cu locuri de parcare
- Amenajarea accesului
- Alei pietonale
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate în proporție de minim 35%
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă
- Platforme gospodărești și amenajări rețele tehnico-edilitare

Construcțiile care se pot realiza pe acest teren vor avea funcțiunea de

- **funcțiuni rezidențiale** - locuințe cu maxim 2 apartamente.
- **funcțiuni diverse** potrivite zonelor rezidențiale: activități specializate unor profesii (IT, cabinet avocat/notar public, activități administrative, agenție imobiliară, turism, etc.)

zona funcțională Z2: Rezidențială cu maxim 2 apartamente				S= 6457.00 mp
	EXISTENT		PROPUS	
Construcții	0,00 mp	0,00%	2259.60 mp	35,00%
Circulații carosabile	0,00 mp	0,00%	2259.60 mp	35,00%
Spațiu verde amenajat	0,00 mp	0,00%	1936.80mp	30,00%

Zona funcțională Z3: va cuprinde zona de spațiu verde amenajat și este compusă din două parcele, parcela nr. 8 și parcela nr. 9. Pe aceste parcele se pot realiza amenajări neconstructive, construcții provizorii, platforme, copertine, mobilier urban și edilitare.

zona funcțională Z3: zonă verde amenajată				S= 1018.00 mp
	EXISTENT		PROPUS	
Spațiu verde amenajat	0,00 mp	0,00%	1018.00 mp	100,00%

Zona funcțională Z4: va cuprinde zona de căi de comunicație și este compusă din cinci parcele, parcelele cu nr. 10, 11, 12, 13, 14. Pe aceste terenuri se pot realiza amenajări de drumuri, spații verzi, trotuare, mobilier urban și echipamente tehnico-edilitare.

zona funcțională Z4: drumuri / căi de comunicație				S= 1589.00 mp
	EXISTENT		PROPUS	
Drumuri propuse – carosabil auto	0,00 mp	0,00%	676,00 mp	42,47%
Spațiu verde de aliniament	0,00 mp	0,00%	313,70 mp	19,77%
Circulații pietonale	0,00 mp	0,00%	599.30mp	37,76%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apa potabila pentru zona studiata se va face de la rețeaua de alimentare cu apa a localitatii Dumbravita, existenta pe str. Ferenz Lehart.

Aceasta sursa va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apa si stingerea eventualelor incendii.

Alimentarea cu apa a cladirilor propuse se va face de la rețeaua existenta ø90 mm, prin extinderea rețelei pe strazile propuse PE-HD, PE100, PN10, De.90mm, prevazuta cu hidranti de incendiu exteriori Dn 80 mm.

Lungimea rețelei de apa propusa este aproximativ $L = 310$ m.

La fiecare parcelă se propune cate un branșament de apa si camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat.

Debitele de apa menajera necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 13,90\ mc/zi = 0,16\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 18,07\ mc/zi = 0,21\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 1,51\ mc/h = 0,42\ l/s$$

3.6.2. Canalizare menajeră

Racordarea la canalizarea menajera pentru zona studiata se va face la rețeaua de canalizare a localitatii Dumbravita, existenta pe I.L. Caragiale.

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al localitatii Dumbravita, (existent pe strada I.L. Caragiale si administrat de s.c. AQUADUMBRAVITA s.a.). Sistemul de canalizare stabilit pentru zona studiata va fi de tip separativ, preluand strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea propusa pentru a deservi cladirile din PUZ se va racorda la rețeaua existenta de canalizare menajera, prin extinderea rețelei pe strada Ferenz Lehart, b-dul Ion Creanga si strazile propuse, pe o lungime de cca. 610 m.

La fiecare parcelă se propune racord de canalizare menajera si o statie de pompare ape uzate menajere.

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 13,90 \text{ mc/zi} = 0,16 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 18,07 \text{ mc/zi} = 0,21 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 1,51 \text{ mc/h} = 0,42 \text{ l/s}$$

3.6.3. Canalizare pluvială

Suprafata de pe care se preiau apele pluviale este de 9.968 mp si cuprinde debitul de ape preluat de pe platformele betonate, parcare, acoperisurile constructiilor si zona verde.

Apele pluviale colectate de pe fiecare constructie in parte vor fi stocate in bazine de retentie ape pluviale cu $V=6\text{mc}$ fiecare, urmand a fi utilizate la intretinerea spatiilor verzi aferente fiecarei parcele in parte.

Apele pluviale de pe strazile noi propuse sunt dirijate spre zonele verzi de aliniament. Apele pluviale de pe spatiul verde se vor infiltra in teren.

Debitele si volumele de ape pluviale:

$$Q_{pl1}=43,49\text{l/s}$$

$$V_{\text{anual total}} = 2870 \text{ mc/an}$$

3.6.4. Alimentare cu energie electrică

Se va face prin racordare la rețeaua electrică din zonă prin extindere subterană.

3.6.5. Telecomunicații

Se va face prin racordare la rețeaua electrică din zonă prin extindere subterană.

3.6.6. Alimentare cu gaze naturale

Se va extinde rețeaua din zonă.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Zona studiată nu prezintă, în general, riscuri majore pentru poluarea mediului înconjurător. Principalele surse de poluare prezente sunt activitățile casnice și cele generate de traficul rutier.

Pentru combaterea poluării din sursele casnice, cum ar fi apa menajeră, gunoiul menajer se vor interprinde următoarele măsuri sunt:

- Sursele de apa menajeră vor fi colectate în canalizarea localității Dumbrăvița.
- Gunoiul menajer va fi preluat în mod regulat de firme specializate și se va face o colectare selectiva a deșeurilor

- Se vor promova măsuri de limitare și combatere a oricăror activități de a afecta mediul înconjurător (utilizarea rațională a apei menajere, a curentului, colectarea selectivă a deșeurilor, păstrarea curățeniei în spațiile publice etc.)

Pentru combaterea poluării având ca sursă traficul rutier se vor aplica măsuri de monitorizare a calității aerului și a circulației rutiere.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale majore, în decursul timpului a fost, de regulă, ferită de calamități naturale majore, cum ar fi inundații, alunecări de teren, viituri, cutremure de grad ridicat. Terenul are stabilitate asigurată și nu este cuprins în zona inundabilă a unui curs de apă.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Este prevăzut o canalizare.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se vor realiza într-un mod controlat, utilizând europubele conform prevederilor locale stabilite împreună cu firma de salubritate.

Gunoii menajeri va fi colectat periodic de către o firmă specializată contractată special pentru acest serviciu, urmând ca acesta să fie transportat în locuri special amenajate.

Recuperearea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

În zona studiată nu se regăsesc terenuri degradate.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Prin reglementarea terenului studiat se prevăd două loturi pentru spații verzi amenajate cumulând o suprafață de 888,0 mp. În plus față de această suprafață de spații verzi pentru fiecare parcelă este rezervat un minim de spații verzi ca cumulează o suprafață de 2980,05 mp, rezultând un procent de 29,90% din totalul incintei reglementate.

BILANȚ SPAȚIU VERDE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ				S= 3090.40 mp
	EXISTENT		PROPUS	
Spațiu verde amenajat pe parcele	0,00 mp	0,00%	2072,40 mp	67.05%
Zonă verde amenajată	0,00 mp	0,00%	1018,00 mp	32.95%

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Terenul studiat nu se află în aria cu potențial arheologic.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Zonele afectate de construcții și edilitare vor fi aduse la starea inițială.

Valorificarea potențialului turistic și balnear după caz

Zona studiată nu prezintă potențial balnear sau turistic și nici nu este inclusă într-o zonă de interes istoric, cultural sau peisagistic.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Prin propunderea tramei stradale se elimina disfuncționalităților căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

3.8. Obiective de utilitate publică

Prin reglementările propuse se fluidizează caile de comunicație de utilitate publică, aferente zonei studiate și se asigura accesul la parcelele din configurația supusă aprobării. De asemenea se vor asigura toate utilitățile necesare pentru buna funcționare a investițiilor.

Parcelele din subzona Z4 (nr.10, 11, 12, 13, 14) se vor trece în domeniul public ulterior aprobării PUZ prin HCL. Parcela nr.9 (Z3 – spații verzi) va trece în domeniul public al comunei Dumbrăvița după echiparea tehnico-edilitară completă.

4. CONCLUZII – MĂSURI DE CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Zona studiată face parte din din nucleul celulei urbane urbane care conține locuințe și funcțiuni complementare locuirii LFC 4B_1 Lehart și LFC 4B_3 **Lehart** fiind situat în apropiere de intersecția dintre bulevardul Ion Creanga și bulevardul Petre Țuțea.

În partea de sud terenul se învecinează cu bulevardul Ion Creanga, unde sunt prevăzute zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii.

În partea de est, vest și sud terenul studiat se învecinează cu zone rezidențiale.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Priorități de intervenție

- Amenajarea acceselor rutiere
- Extinderea rețelelor de utilități

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Din punctul de vedere ca elaborator al documentației de PUZ, consider că zona studiată prin reglementările propuse va avea un impact pozitiv în dezvoltarea Comunei Dumbrăvița.

Întocmit,
S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.
arh. Feier Raul

- VOLUMUL 2 -

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PUZ**

**ELABORARE PUZ DEZVOLTARE ZONĂ
REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,
DOTĂRI ȘI SERVICII**

BENEFICIARI

LUCA PETRU ȘI LUCA CORNELIA

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea lucrării:** ” ELABORARE PUZ DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ
CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII”
- **Beneficiar:** LUCA PETRU ȘI LUCA CORNELIA
- **Proiectantul general:** S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L
TIMIȘOARA, STR. NORMA, NR. 4, JUD. TIMIȘ
TELEFON: 0757 916 351
- **Proiectant de specialitate:** TIRON ANDREI
- **Data elaborării** 2024

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

- Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza autorizării și executării tuturor tipurilor de construcții și amenajări precum și a elaborării tuturor planurilor urbanistice de detaliere a zonei pentru care acesta s-a elaborat.
- Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, *regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora*.
- Regulamentul local de urbanism are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică direct asupra zonei studiate, cuprinzând norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor de pe întreaga zonă.
- Prezentul regulament explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal împreună cu care a fost elaborat.
- Autoritățile administrației publice locale au dreptul și datoria de a asigura prin activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului condițiile de dezvoltare durabilă și respectarea *interesului general*, potrivit legii (alin.4, art.1, L350/2001).
- Regulamentul local de urbanism reprezintă act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat, în baza avizelor obținute în prealabil în conformitate cu legislația în vigoare
- Regulamentele locale de urbanism întăresc și detaliază prevederile planurilor urbanistice generale referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, constituindu-se în instrumentul de bază al realizării disciplinei în construcții

2. Baza legală a lucrurilor

Prezentul Regulament local de urbanism este elaborat în baza:

- Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului,
- Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,

- Hotărâri de Guvern 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

- Ordinului MLPAT 176/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadrului al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM 010/2000, și

- Ordinului MLPAT 21/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”, indicativ GM-007-2000.

Prezentul Regulament local de urbanism cumulează prevederi ale legislației de specialitate în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și a avizării și autorizării construcțiilor și amenajărilor, precum și din domeniile conexe acestora.

Prezentul Regulament local de urbanism preia și detaliază prevederi ale Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

Este obligatorie coroborarea prezentului regulament cu întreaga legislație în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor.

Orice modificare legislativă ce intră în contradicție cu prevederi ale prezentului regulament sau modifică unele restricții prevăzute în legislație preluate ca atare în prezentul regulament, va modifica în consecință și acele prevederi corespunzătoare din prezentul regulament.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, cuprinse în terenul studiat, identificat prin imobilele înscrise în Cartea Funciară C.F. 413748 Dumbrăvița, nr. cad. 413478.

Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit legii (alin.1, art.311IV, L350/2001).

Prezentul Regulament local de urbanism se aprobă odată cu Planul urbanistic zonal pe care îl detaliază.

Odată aprobat, terenul cuprins în prezentul PUZ este cuprins în intravilanul Comunei Dumbrăvița, conform legii.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în 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.

4.2. Terenuri agricole din intravilan

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

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Titularii obiectivelor de investiții sau de producții amplasate pe terenuri agricole din intravilan sunt obligați să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora (alin.1, art.100, L18/1991).

4.3. Resursele subsolului

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decăt cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor in zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

In cazul identificării de zone cu resurse in intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.

4.4. Resurse de apa și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa și in cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective impotriva inundatiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafața și subterane, de respectare a zonelor de protecție fata de malurile cursurilor de apa și fata de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel in zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

4.5. Zone cu valoare peisagistica și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisă.

Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protecție pentru valoarea lor peisagistica și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

4.6. Zone construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor, al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii și cultelor.

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

5.1. Expunerea la riscuri naturale

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

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

Nu este cazul.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

Fac excepție de la prevederile de autorizare executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor, construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

5.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei*), ministrului dezvoltării regionale și turismului, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

5.4. 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 stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Lucrări proiectate la alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială

5.5. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă pentru zona studiată se va face de la rețeaua de alimentare cu apă a localității Dumbrăvița, existentă pe str. Ferenz Lehart.

Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii.

Alimentarea cu apă a clădirilor propuse se va face de la rețeaua existentă $\varnothing 90$ mm, prin extinderea rețelei pe strazile propuse PE-HD, PE100, PN10, De.90mm, prevăzută cu hidranți de incendiu exteriori Dn 80 mm.

Lungimea rețelei de apă propusă este aproximativ $L = 310$ m.

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

Debitele de apă menajeră necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 13,90\ mc/zi = 0,16\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 18,07\ mc/zi = 0,21\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 1,51\ mc/h = 0,42\ l/s$$

5.6. Canalizare menajeră

Racordarea la canalizarea menajeră pentru zona studiată se va face la rețeaua de canalizare a localității Dumbravita, existentă pe I.L. Caragiale.

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al localității Dumbravita, (existent pe strada I.L. Caragiale și administrat de s.c. AQUADUMBRAVITA s.a.). Sistemul de canalizare stabilit pentru zona studiată va fi de tip separativ, preluând strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea propusă pentru a deservi clădirile din PUZ se va racorda la rețeaua existentă de canalizare menajeră, prin extinderea rețelei pe strada Ferenz Lehart, b-dul Ion Creanga și strazile propuse, pe o lungime de cca. 610 m.

La fiecare parcelă se propune racord de canalizare menajeră și o stație de pompare ape uzate menajere.

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 13,90\ mc/zi = 0,16\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 18,07\ mc/zi = 0,21\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 1,51\ mc/h = 0,42\ l/s$$

5.7. Canalizare pluvială

Suprafața de pe care se preiau apele pluviale este de 9.968 mp și cuprinde debitul de apă preluat de pe platformele betonate, parcuri, acoperisurile construcțiilor și zona verde.

Apele pluviale colectate de pe fiecare construcție în parte vor fi stocate în bazine de retenție ape pluviale cu $V=6mc$ fiecare, urmând a fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi aferente fiecărei parcele în parte.

Apele pluviale de pe strazile noi propuse sunt dirijate spre zonele verzi de aliniament. Apele pluviale de pe spațiul verde se vor infiltra în teren.

Debitele si volumele de ape pluviale:

$$Q_{pl1}=43,49\text{l/s}$$

$$V_{\text{anual total}} = 2870 \text{ mc/an}$$

5.8. Sisteme alternative de alimentare

În baza legii privind performanța energetică a clădirilor nr. 372/2005 cu completările ulterioare, autoritatea publică locală informează publicul larg asupra obligativității ca la obținerea autorizației de construire pentru clădiri noi, acestea să îndeplinească nivelurile de performanță energetică impuse prin cadrul legal începând cu 31 Decembrie 2020.

În acest scop, se impune analiza conformării energetice a clădirilor nou proiectate, precum și analiza fezabilității utilizării unor sisteme alternative cu eficiență energetică ridicată pentru asigurarea încadrării clădirii în conceptul și nivelul de performanță energetică aferent clădirilor cu consum energetic aproape egal cu zero – (nearly Zero Energy Buildings) nZEB.

Soluțiile alternative cu eficiență ridicată cât și sursele de energie regenerabile reprezintă o necesitate pentru obținerea unei clădiri performante energetic al cărui consum de energie este aproape egal cu zero sau este foarte scăzut și pentru asigurarea unui consum în proporție de minim 30% din surse regenerabile produse la fața locului. Proiectarea și implementarea unor astfel de sisteme trebuie realizată din punct de vedere tehnic (posibilitatea utilizării, greutatea implementării, etc), economic (impactul asupra investiției și al clientului final în cazul nostru) și al mediului înconjurător.

Având în vedere toate aspectele mai sus descrise cât și destinația tipurilor de clădiri propuse prin PUZ, cea mai fezabilă soluție alternativă de eficiență ridicată, care satisface și cerința producerii și consumului de energie regenerabilă o reprezintă montajul unui sistem de panouri termice solare care va alimenta boilerul bivalent ce va produce și va stoca apa caldă menajeră. Avantajele acestui sistem propus sunt: consumul local al energiei regenerabile, nu schimbă deloc soluția de încălzire pentru fiecare unitate locativă. Alte sisteme alternative posibile în cadrul PUZ`ului ar fi pompele de căldură aer-apă pentru fiecare unitate locativă.

Descrierea sistemelor alternative de energie

Având în vedere promovarea măsurilor pentru creșterea performanței energetice a clădirilor, luând în considerare condițiile climatice exterioare și de amplasament, cerințele de confort interior, de nivel optim, din punctul de vedere al costurilor și al cerințelor de performanță energetică, precum și pentru ameliorarea aspectului urbanistic al localităților, prin prezentul PUZ ca soluție alternativă la combustibilii fosili se implementează un sistem format din pompe de căldură, panouri solare și fotovoltaice.

În conformitate cu Legea nr. 372 din 2005 se urmărește creșterea performanței energetice a clădirilor prin proiectarea acestora cu consumuri reduse de energie, precum și informarea corectă a proprietarilor/administratorilor clădirilor prin certificatul de performanță energetică reprezintă acțiuni de interes public major și general în contextul

economisirii energiei în clădiri, al îmbunătățirii cadrului urban construit și al protecției mediului.

În detaliu, sistemul tehnic ales pentru fiecare unitate locativă, prin care se realizează atât încălzirea cât și răcirea spațiilor aferente, poate fi formată din:

- Pardoseală radiantă;
- Pompă de căldură aer apă (unitate interioară/exterioară);
- Panouri solare pentru producere apă caldă menajeră;
- Panouri fotovoltaice pentru producere energie electrică;
- Rezistență electrică suplimentară de rezervă incorporată în unitatea interioară.

5.9. Gestionarea deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face, în containere speciale, (conform Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările ulterioare), urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la un deponeu de gunoi autorizat.

Pentru dezvoltările ce privesc ansambluri rezidențiale, se vor implementa zone/spații/platforme dedicate colectării selective a deșeurilor, în conformitate cu Strategia de gestionare și colectare, ce presupune următoarele:

- Frația umedă – pubela neagră
- Frația uscată – pubela galbenă
- Clopote verzi

Recipientele pentru colectarea deșeurilor sunt amplasate în locuri special amenajate, la adresele utilizatorilor și sunt dimensionate conform indicelui de generare/persoană și a frecvenței de colectare. Punctele de colectare sunt unifamilare și plurifamilare. În baza Regulamentului de organizare și funcționare a serviciului de salubritate din județul Timiș avizat în cadrul Consiliului Director din data de 07.04.2021, fracțiile menționate anterior vor fi defalcate astfel:

- Deșeul rezidual care va rămâne în pubela neagră și deșeul biodegradabil care va fi colectat în pubela maro;
- Pubela galbenă care va rămâne cu deșeul din plastic, metal;
- Pubela albastră care va fi colectată cu deșeurile din hârtie, carton, lemn.

5.10. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

5.11. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului regulament.

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

Zona funcțională Z1: va cuprinde Instituții și servicii și este compusă dintr-o singură parcelă, parcela nr. 1 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înălțime maxim	D(S)+P+2E+Er/M
H maxim	15 m
H maxim cornișă	11,5m
H maxim atic Er	11,5m
POT maxim	40%
CUT maxim	1,6

Zona funcțională Z2: va cuprinde locuințe cu maxim 2 unitati locative / parcela și este compusă din 6 parcele, parcelele cu numerele 2, 3, 4, 5, 6, 7 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înălțime maxim	D(S)+P+1E+Er/M
H maxim	12 m
H maxim cornișă	7,5m
H maxim atic Er	7,5m
POT maxim	35%
CUT maxim	1

5.12. *Lucrări de utilitate publica*

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publica se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Nu se admit comasări sau dezmembrări ulterioare aprobării PUZ, cu excepția parcelei de spații verzi (Z3), unde se pot efectua dezmembrări ulterioare pentru echipamentele tehnico-edilitare (post trafo, etc.).

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale respectând legislația în vigoare.

Construcții administrative și financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării exclusiv spre nord a dormitoarelor.

6.2. Amplasarea față de drumuri publice

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

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigări sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, faziile de siguranță și faziile de protecție.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la litera c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Toate retragerile limitelor de implantare a construcțiilor vor respecta Avizul de Oportunitate nr.07/12.04.2024 și planșa de Reglementări Urbanistice nr.05

Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

Utilizări permise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

a. Amplasarea fata de cai navigabile existente și cursuri de apa potențial navigabile
Nu este cazul

b. Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A.
Nu este cazul.

c. Amplasarea fata de aeroporturi
Nu este cazul

d. Amplasarea fata de aliniament

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Clădirile vor fi amplasate retrase fata de aliniament, după cum urmează:
Conform planșa anexă – 05. Reglementări urbanistice - zonificare

În **Subzona funcțională Z1**: va cuprinde instituții și servicii, retragerile minime sunt:

- Față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de 10,00m
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 10,00m
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de H/2 dar nu mai puțin de 3m.

În **Subzona funcțională Z2**: va cuprinde locuințe cu maxim 2 apartamente, retragerile minime sunt:

- Față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de 6,00m
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 10,00m
- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere H/2 dar nu mai puțin de 3,00m.
- Se va respecta aliniamentul străzilor Marc Twain, Frații Grimm și Mihail Sadoveanu.

e. Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta:

- a) distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

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

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Se va asigura un singur acces auto pe unitate locativă în zona de locuințe și un singur acces auto pe parcelă pentru zona de servicii.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Parcelatele vor avea un singur acces auto (minim 3,5 m, maxim 6 m - dublu sens) și 1 singur acces pietonal. În cazul parcelelor mai mari de 1200 mp se admit maximum 2 accese auto și 2 accese pietonale.

7.2. Accese pietonale

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Prevederile de mai sus se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, în întregime.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

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

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stalpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu

programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

Lucrările indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1. Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 16 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 600mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus.

Nu se admit comasări sau dezmembrări ulterioare aprobării PUZ. Parcelele rezultate în urma aprobării prin HCL vor respecta PUG privind construirea de locuințe în regim culat, situație în care este permisă o unitate locativă ulterior parcelării.

9.2. Înălțimea construcțiilor

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

Zona funcțională Z1: va cuprinde Instituții și servicii și este compusă dintr-o singură parcelă, parcela nr. 1 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înălțime maxim	D(S)+P+2E+Er/M
H maxim	15 m
H maxim cornișă	11,5m
H maxim atic Er	11,5m
POT maxim	40%
CUT maxim	1,6

Zona funcțională Z2: va cuprinde locuințe cu maxim 2 unitati locative / parcela și este compusă din 6 parcele, parcelele cu numerele 2, 3, 4, 5, 6, 7 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înălțime maxim	D(S)+P+1E+Er/M
H maxim	12 m
H maxim cornișă	7,5m
H maxim atic Er	7,5m
POT maxim	35%
CUT maxim	1

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

10.1. Parcaje

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

Prin excepție utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Se propune ca fiecare locuință să aibă asigurate două locuri de parcare pe domeniul privat. Locuințele cu două unități locative vor trebui să fie prevăzute cu câte două locuri de parcare per unitate locativă pe domeniul privat.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Sunt permise :

- Parcări și garaje pentru autoturisme în zonele de dezvoltare rezidențiale precum și în zonele cu destinație de turism și agrement, potrivit normelor în vigoare.

Este interzisă construirea și amenajare de:

- Parcări și garaje pentru autoutilitare cu sarcină maximă utilă de peste 3,5 t, camioane și autobuze precum și pentru remorcile acestora în zonele rezidențiale, zonele exclusiv dedicate instituțiilor și serviciilor;
- Parcări și garaje pentru autovehicule cu sarcină maximă utilă de peste 3,5 t precum și pentru remorcile acestora, în localități și în cartierele exclusiv rezidențiale;
- Staționarea și parcare pe trotuare, piste de biciclete, sau spațiile verzi de aliniament;
- Alterarea domeniului public al comunei, la nivelul trotuarelor, spațiilor verzi de aliniament, piețelor publice ș.a.m.d. prin crearea de denivelări în scopul executării rampelor de acces la parcaje și garaje.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel organizate încât să asigure o circulație fluentă și să nu perturbe traficul pe străzile riverane. Atunci când este posibil, accesele și ieșirile se vor rezolva distinct (nu în același loc). Accesele se vor asigura din străzile laterale.

Parcelele care prin natura funcțiunii lor presupun amenajarea a minimum 10 locuri de parcare vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Plantațiile în zonele de parcare sunt obligatorii și se execută de la bordura exterioară ce încadrează parcare. Plantațiile constau în gazon (aclimatizat la specificul zonei), plante perene și anuale, arbuști.

În zonele de intrare și ieșire din parcare se plantează de regulă arbori cu coroana rotundă, la o distanță de min. 2,00 m față de marginea îmbrăcăminții asfaltice a drumului public, pentru a nu împiedica circulația.

Indiferent de regimul funcțional și de categoria de folosință, este interzisă amenajarea de locuri de parcare în aliniamente sau suplinind spațiul verde de aliniament (grădină de fațadă).

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor următoare, la nivel de zonă funcțională:

Zona predominant rezidențială:

Locuințe individuale (unifamiliale): -2 locuri de parcare per unitate locativă;

Zona de Instituții publice și servicii:

Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii:

- 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);
- parcare pentru biciclete: 1 loc la 80 mp AU; Comerț en detail (cu o suprafață utilă totală de până la 200 mp);
- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare;

Alimentație publică: - 1 loc de parcare la 20 locuri la masă;

Servicii cu acces public: - 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public;

Servicii profesionale: - 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public;

Servicii manufacturiere: - 1 loc de parcare la 50 mp AU;

Comerț en detail și servicii de mari dimensiuni (cu o suprafață utilă totală de peste 200 mp) de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc:

- 1 loc de parcare la 25 mp AU de vânzare / de primire public;
- Funcțiuni de cult: - 1 loc de parcare la 35 mp AU;
- Funcțiuni de cultură Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale:
 - 1 loc de parcare la 50 mp AU destinată activității de bază;
- Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc: - 1 loc de parcare la 10 locuri în sală;
 - parcare pentru biciclete 1 loc la 15 locuri în sală;
- Învățământ preuniversitar: - 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două;
 - parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 - 20 mp AU, funcție de specificul instituției
- Învățământ superior: - 1 loc de parcare la 40 mp AU;
 - parcare pentru biciclete - 1 loc la 20 mp AU;
- Centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrii creative etc:
 - 1 loc de parcare la 80 mp SU;
 - parcare pentru biciclete - 1 loc la 80 mp AU;
- Funcțiuni de sănătate și asistență socială Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici:
 - 1 loc de parcare la 80 mp AU;
 - parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 mp AU;
- Policlinici: - 1 loc de parcare la 35 mp AU;
 - parcare pentru biciclete
 - 1 loc la 35 mp AU; Asistență socială:
 - 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două;
 - parcare pentru biciclete - 1 loc la 200 mp AU;
- Funcțiuni sportive și de agrement Funcțiuni sportive
 - 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport;
 - parcare pentru biciclete
 - 1 loc la 250 mp teren de sport;
- Ștranduri: - 1 loc de parcare la 200 mp de teren;
 - parcare pentru biciclete
 - 1 loc la 200 mp de teren;
- Piscine: - 1 loc de parcare la 50 mp luciu de apă;
 - parcare pentru biciclete
 - 1 loc la 50 mp luciu de apă;
- Hotel: - * nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere;
 - nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere;
 - *, * nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;
- Hotel de apartamente: - * nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere;
 - *, * nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere;
 - nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;
- Motel: - *, * nr. locuri de parcare = 100% x nr. camere;
- Hostel, youth hostel: - *, * nr. locuri de parcare = 10% x nr. camere;
- Vile turistice, pensiuni turistice: - *, * nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;
 - *, * nr. locuri de parcare = 20% x nr. camere;

Se vor realiza locuri de parcare pentru biciclete conform Anexa 5 din RLU aferent PUG Dumbravița.

10.2. Spații verzi și plantate

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

În conformitate cu prevederile PUG-ului aprobat prin HCL 140/25.10.2024

3, art. 35, Spațiile verzi plantate, alin. 35.5 astfel În cazul dezvoltării de zone rezidențiale cu funcțiuni complementare și servicii publice, se vor aloca zonelor verzi publice (nu în cadrul parcelei), cel puțin 5% din totalul teritoriului studiat, spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

Pe ansamblul unei parcele de locuințe cu maximum două unități locative spațiile verzi vor ocupa minimum 30% din suprafața totală.

În cadrul unei parcele cu destinația de servicii, spațiul verde va ocupa minimum 15% pentru funcțiunea de servicii, iar în cazul funcțiunilor culturale, acesta va ocupa cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei.

ART. 35 Imprejmuire

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de imprejmuiri:

- a) imprejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecției vizuale;
- b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor si/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Nu se admit imprejmuiri pentru zonele Z1 și Z3.

Nu se admit imprejmuiri opace pentru zona Z2.

Hmax. Imprejmuire= 1,80m

Hmax. soclu opac imprejmuire= 0,60m

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Subzona functionala - parte din teritoriul unei localitati în care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se determina functiunea dominanta existenta si viitoare. Zona functionala poate rezulta din mai multe parti cu aceeasi functiune dominanta (zona de locuit, zona activitatilor industriale, zona spatiilor verzi etc.). Zonificarea functionala este actiunea impartirii teritoriului în zone functionale.

Subzona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei zone funcționale, cuprinsă într-o singură unitate teritorială de referință, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica același set de reguli.

Zone și subzone funcționale Teritoriului zonei studiate este compus din următoarele zone și subzone funcționale:

Z1. IS – Subzona funcțională Z1 va cuprinde Instituții și servicii

Z2. Lu - Subzona funcțională Z2 va cuprinde locuințe cu maxim 2 apartamente

Z3. SP – Subzona verde amenajată

-SP – Zone verzi amenajate

-SP1 – Zone verzi de aliniament

Z4. CC – Căi de circulație

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

BILANȚ TERITORIAL				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Teren extravilan conform CF	9968,00	0,00%	-	-
Subzona funcțională Z1: Instituții și servicii	-	-	904,00	9,07%
Subzona funcțională Z2: Rezidențială cu maxim 2 unitati locative / parcela	-	-	6457,00	64,78%
Subzona a funcțională Z3: Zonă verde amenajată	-	-	1018,00	10,21%
Subzona funcțională Z4: Căi de circulație	-	-	1589,00	15,94%

Z1. IS – Instituții si servicii, cu o suprafață totală de S= 904 mp, parcela 1.

Caracterul zonei: Zona are un caracter de locuire și servicii complementare

Funcțiunea dominantă a zonei: Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire.

Funcțiunile complemetare admise ale zonei sunt:

- funcțiuni de agrement și sport;
- echipare tehnico-edilitară;
- zone verzi amenajate.

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații

Construcții pentru servicii și dotări complementare:

- 1) Sedii de bănci;
- 2) Sedii de societăți de asigurări

- 3) Construcții comerciale
- 4) Construcții de cultura
- 5) Dispensar policlinic
- 6) Construcții și amenajări sportive
- 7) Construcții de agrement
- 8) Construcții de turism

Dotări ale incintelor propuse:

- 1) Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2) Platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 3) Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate(spatii tehnice anexe, statie de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, garduri si imprejmuiuri, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi).

B. Utilizări permise cu condiții

- 1) Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 (dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, acordate în condițiile contractului de munca, potrivit prevederilor legale. Locuințele de serviciu sunt permise în limita a max 5% din suprafața construită desfășurată posibilă pe parcela respectivă, cu respectarea legislației și normativelor în vigoare).
- 2) Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem interant.
- 3) stații de carburanți.
- 4) spălătorii auto.

C. Interdicții temporare:

- 1) Servicii de tip industrial, producție poluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
- 2) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- 3) Funcțiunii de depozitare deșeuri.
- 4) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice
- 5) Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014

D. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- 1) Construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante (producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
- 2) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- 3) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- 4) Funcțiunii de depozitare deșeuri, materiale refolosibile;
- 5) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 6) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 7) Clădiri de locuit permanente, în afara celor de serviciu;

8) activități industriale sau alt etipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum;

Zona funcțională Z1: va cuprinde Instituții și servicii, și este compusă dintr-o singură parcela, parcela nr. 1 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înaltime maxim	D(S)+P+2E+Er/M
H maxim	15 m
H maxim cornișă	11,5m
H maxim atic Er	11,5m
POT maxim	40%
CUT maxim	1,6

zona funcțională Z1: servicii și dotări complementare, locuințe cu maxim 3				S= 904.00 mp
	EXISTENT		PROPUS	
Construcții	0,00 mp	0,00%	361,60 mp	40,00%
Circulații carosabile	0,00 mp	0,00%	406,80 mp	45,00%
Spațiu verde amenajat	0,00 mp	0,00%	135,60 mp	15,00%

Z2 - Lu – zona funcțională Z2: va cuprinde locuințe cu maxim 2 unitati locative / parceala și este compusă din 6 parcele, parcelele cu numerele 2, 3, 4, 5, 6, 7 cu o suprafață totală de **6457 mp**;

Caracterul zonei: Zona are un caracter de locuire și servicii complementare

Funcțiunea dominantă a zonei: Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire.

Funcțiunile complemetare admise ale zonei sunt:

- funcțiuni de agrement și sport;
- echipare tehnico-edilitară;
- zone verzi amenajate.

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații

- 1) Construcții de locuințe - locuințe cu maxim 2 apartamente.
- 2) Sedii de bănci;
- 3) Sedii de societăți de asigurări
- 4) Construcții comerciale
- 5) Construcții de cultura
- 6) Dispensar policlinic

Se admite o singură locuință unifamilială amplasată izolat, pe parcele cu lățimea frontului stradal de cel puțin 16 m.

B. Utilizări permise cu condiții

- 1) Construcții și amenajări sportive
- 2) Construcții de agrement
- 3) Construcții de turism

Dotări ale incintelor propuse:

- 1) Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2) Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 3) Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate(spatii tehnice anexe, statie de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, garduri si imprejmuiuri, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi).

Se admit locuințe amplasate cuplat sau înșiruit, cu condiția respectării suprafeței minime de 300 mp pe parcelă și a unui front stradal de cel puțin 12 m. Aceste parcele vor fi dezmembrate din parcele de cel puțin 600 mp, cu o lungime a frontului stradal de cel puțin 24 m, operațiunea de dezmembrare fiind realizată strict în scopul edificării de locuințe cuplate sau înșiruite.

Construirea a cel puțin 2 locuințe pe parcelă destinată locuirii unifamiliale poate fi realizată doar ulterior procesului de reparcelare în urma căruia să rezulte parcele >300 mp cu front >12 m pentru locuințe cuplate/ înșiruite, respectiv parcele >600 mp cu front >16m pentru locuințe izolate.

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament.

În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent.

Se admit următoarele funcțiuni terțiare aferente locuirii: comerț alimentar; nealimentar; servicii de alimentație publică: restaurant, bistro, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club, catering; servicii cu acces public: ghișee, tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after school, servicii poștale și de curierat private, agenții de turism, agenții imobiliare, birouri notariale, saloane de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună) curățătorie de haine, studio foto/ video, filială de bibliotecă/ mediatecă; servicii profesionale: cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, atelier/ birou de proiectare/ expertiză/ arhitectură/ design, birou de topografie/ cadastru/ cartografie, birou de programare IT, agenție de publicitate, ateliere meșteșugărești, servicii de consultanță juridică și economică; servicii manufacturiere reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice, asistență IT, reparații încălțăminte, manufactură fină, croitorie, marochinărie, tapițarie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiționări cumulate:

- Să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- Activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- Suprafața utilă desfășurată aferentă acestora să nu depășească 80 mp;
- Să implice maximum 5 persoane;
- Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare exclusiv în interiorul clădirii;
- Să nu producă poluare fonică, olfactivă, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- Să se asigure suplimentar față de locurile de parcare aferente locuirii minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali, clienți;
- Pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor/clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate;
- Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

În vecinătatea zonelor locuite nu vor fi autorizate: spalatorii auto, vulcanizari, depozitari, comerț cu materiale grele, piscină, terenuri de sport, restaurante, magazine mari.

Se permite amplasarea unei a doua clădiri pe parcelă doar cu funcțiunea de anexă (carport, căsuță de grădină, bucătărie de vară) cu înălțimea maximă de 3m la coamă/atic, retrasă conform Cod Civil sau lipit de limita de proprietate (laterală sau posterioară) cu acordul vecinilor direcți. Excepție fac parcelele pentru care sunt prevăzute alte reglementări prin regulamentele locale de urbanism aferente documentațiilor de urbanism aprobate (HCL 63281/2021). Pe o parcelă de minim 600 de mp se pot realiza maxim 1 unitate locativă pentru clădiri izolate, maxim 1 unitate locativă + maxim 1 SAD (spațiu cu altă destinație) sau maxim 2 unități locative ulterior procesului de dezmembrare în parcele de minim 300 de mp și front stradal de minim 12 m pentru clădiri cuplate/ înșiruite, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate; Suprafața de teren aferentă unei unități locative/SAD, va fi de minimum 300 de mp.

C. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- 1) Construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante (producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
- 2) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- 3) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- 4) Funcțiunii de depozitare deșeuri, materiale re folosibile;
- 5) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 6) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 7) Clădiri de locuit permanente, în afara celor de serviciu;
- 8) activități industriale sau alt etipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum;

9) Servicii de tip industrial, producție poluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).

10) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare

11) Funcțiuni de depozitare deșeuri.

12) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice

13) Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014

Zona funcțională Z2: va cuprinde locuințe cu maxim 2 unitati locative / parcela și este compusă din 6 parcele, parcelele cu numerele 2, 3, 4, 5, 6, 7 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

Regim de înaltime maxim	D(S)+P+1E+Er/M
H maxim	12 m
H maxim cornișă	7,5m
H maxim atic Er	7,5m
POT maxim	35%
CUT maxim	1

zona funcțională Z2: locuințe cu maxim 2				S= 6457.00 mp
	EXISTENT		PROPUS	
Construcții	0,00 mp	0,00%	2259.60 mp	35,00%
Circulații carosabile	0,00 mp	0,00%	2259.60 mp	35,00%
Spațiu verde amenajat	0,00 mp	0,00%	1937.80mp	30,00%

Z3 -SP –zona funcțională Z3: va cuprinde zona de spațiu verde amenajat și este compusă din două parcele, parcela nr. 8 și parcela nr. 9.

Pe aceste parcele se pot realiza amenajări neconstructive, construcții provizorii, platforme, copertine, mobilier urban și edilitare

zona funcțională Z3: zonă verde amenajată				S= 1018.00 mp
	EXISTENT		PROPUS	
Spațiu verde amenajat	0,00 mp	0,00%	1018.00 mp	100,00%

Z4 -CC –zona funcțională Z4: va cuprinde zona de căi de comunicație și este compusă din cinci parcele, parcelele cu nr. 10, 11, 12, 13, 14

Trama stradala formata din drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi si plantatii de aliniament, de protecție.

Pe aceste terenuri se pot realiza amenajări de drumuri, spații verzi, trotuare, mobilier urban și edilitare.

zona funcțională Z4: drumuri / căi de comunicație				S= 1589.00 mp
	EXISTENT		PROPUS	
Drumuri propuse – carosabil auto	0,00 mp	0,00%	674,00 mp	42,47%
Spațiu verde de aliniament	0,00 mp	0,00%	313,70 mp	19,77%
Circulații pietonale	0,00 mp	0,00%	599.30mp	37,76%

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

UTR-urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională, Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG.

În cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și sub unități funcționale.

Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același se de prescripții.

Zona studiată face parte din din nucleul celulei urbane urbane care conține locuințe și funcțiuni complementare locuirii LFC 4B_1 Lehart și LFC 4B_3 **Lehart** fiind situat în apropiere de intersecția dintre bulevardul Ion Creanga și bulevardul Petre Țuțea. În partea de sud terenul se învecinează cu bulevardul Ion Creanga, unde sunt prevăzute zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii.

În partea de est, vest și sud terenul studiat se învecinează cu zone rezidențiale.

Întocmit,
S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

arh. Feier Raul