



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița;

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului:	Plan urbanistic zonal Zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare; zonă sport și agrement cu servicii aferente
Amplasament	Com. DUMBRĂVIȚA, Jud. Timiș C.F. 401189 Dumbrăvița, nr. Cad. A 53/1/2 C.F. 407695 Dumbrăvița C.F. 407696 Dumbrăvița
Beneficiar:	PAROHIA ROMANO-CATOLICĂ DUMBRĂVIȚA COMUNA DUMBRĂVIȚA
Proiectant:	S.C. PRO- ARH TCC S.R.L. arh. Laura TIFAN GY
Data:	Noiembrie 2025

1.2. Obiectul lucrării

Planul Urbanistic Zonal stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare ulterioară a unei zone aparținând în prezent intravilanului Comunei Dumbrăvița. Zona pentru care urmează a fi elaborat Planul Urbanistic Zonal este identificată prin **C.F. 401189 Dumbrăvița (nr. cad. A 53/1/2), C.F. 407695 Dumbrăvița și C.F. 407696 Dumbrăvița** proprietari fiind **PAROHIA ROMANO-CATOLICĂ DUMBRĂVIȚA și COMUNA DUMBRĂVIȚA**. Obiectivul propriu-zis al prezentei documentații este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului menționat mai sus.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița;

1.3. Surse documentare

Studii si proiecte elaborate anterior:

- Plan Urbanistic Zonal Director- Comuna Dumbrăvița, elaborat în 2004;
- Plan Urbanistic General Comuna Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023;

Zonă studiată se învecinează cu

- P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 116/2021 - Locuințe unifamiliale și maxim două apartamente și funcțiuni complementare (aviz CJT nr. 15/2021)
- P.U.Z. aprobat prin nr. HCL 23/2004– Locuințe și funcțiuni complementare;
- P.U.Z. aprobat prin nr. HCL 75/2007 – Locuințe și funcțiuni complementare;
- P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 68/2024- Mică producție, depozitare, birouri și servicii complementare;
- P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 21/2005- Parc industrial, servicii comerț, spații verzi;
- PUZ aflat în curs de elaborare- Dezvoltare zona rezidențială- Locuințe cu maxim 2 apartamente, dotări și servicii.

Studii de fundamentare, proiecte întocmite concomitent cu PUZ:

- Date topografice și cadastrale- proiect întocmit de dr. ing. Mihai Simon.

Prezenta documentație se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, precum și a Legii 50/1991.

În elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au avut în vedere prevederile din Reglementările Tehnice privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat cu MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

Suportul topografic întocmit este în sistem STEREO 70, datele oferite de acesta intrând în totalitate sub responsabilitatea inginerului de cadastru care l-a întocmit.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Pe teritoriul comunei Dumbrăvița este o singură localitate: Dumbrăvița. Localitatea este traversată de DJ 691 Timișoara-Lipova, fiind străbătută pe direcția nord-sud. Accesul la autostradă și la Centura Timișoara se fac tot prin această comună.

Localitatea face parte din zona metropolitană a municipiului Timișoara. Ca urmare a dezvoltării municipiului Timișoara, s-a creat un fenomen de migrare a populației din zonele centrale ale orașului spre zonele periurbane, astfel s-au creat premisele unei dezvoltări rezidențiale pe teritoriul comunei Dumbrăvița.

Tendința de dezvoltare a localității Dumbrăvița este de ocupare și construire a acestei zone, cu funcțiuni diversificate: locuire, servicii, comerț, etc.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul se află în vestul comunei Dumbrăvița se învecinează la nord și vest cu râul Beregsău.

Destinația propusă în PUG-ul Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, pentru terenul studiat este de zonă pentru instituții publice, servicii și dotări de interes public-subzonă agrement și sport.

Conform Certificatului de urbanism Nr. 239 din 17.04.2023 terenul arabil/neproductiv în intravilan se află în zonă de locuințe și funcțiuni complementare, spații verzi, sport, agrement și plantații de protecție. Propunerile din PUZ se vor corela cu prevederile PUG, PUZ Director și aviz de principiu PUG și alte documentații de urbanism aprobate în zona studiată. Se vor prelua și continua accesele și profilele de drum prevăzute prin PUG Dumbrăvița. Se va respecta profilul de drum de minimum 12 m. Se impune un



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița;

procent minim 5% spațiu verde, minim 5% funcțiuni complementare și servicii publice. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG525/1996, nr. 87/2004 privind indicii teritoriale obligatorii. Parcelele vor avea o suprafață minimă de 600 mp. Parcajele se vor organiza în interiorul parcelor. Se va respecta RGU, Codul Civil, OMS 119/2014, HCL 57/2016 și RLU.

Vecinătățile sunt alcătuite în principal din zone pentru locuințe și funcțiuni complementare zonei de locuire înspre localitatea Dumbrăvița, respectiv zone cu caracter industrial, de depozitare sau de servicii înspre sud-vest, vest și nord-vest, înspre DN69 respectiv centura Timișoarei.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul în studiu are o suprafață totală de 58 602 mp, fiind compus dintr-un teren arabil în intravilan, conform CF nr. 401189 Dumbrăvița și două terenuri neproductive în intravilan, conform CF 407695 și 407696 Dumbrăvița. Acestea nu sunt ocupate de construcții și amenajări, conform CF.

Terenul se află la o altitudine de aproximativ 90...95 m față de Nivelul Mării Negre (NMN), altitudine caracteristică pentru regiunea Dumbrăviței. Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare și are asigurată stabilitatea generală.

Vecinătățile directe sunt:

- la Nord: râul Beregsău;
- la Est: drum de exploatare DE 36/1;
- la Sud: parcela CF. Nr. 413622 – teren arabil extravilan;
- la Vest: râul Beregsău.

Amplasamentul studiat se găsește parțial în zona de protecție a siturilor arheologice conform PUG Comuna Dumbrăvița.

Terenul studiat se află în zona de servitute III a Aeroportului Internațional Traian Vuia, respectiv, în zona de servitute II a Aeroportului Utilitar Cioca Timișoara, conform PUG comuna Dumbrăvița.

În prezent, în vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt locuire și funcțiuni complementare, precum și unități de depozitare și servicii.

2.4 Circulația

Accesul pe terenul studiat se face de pe Strada Picasso, apoi pe drumul de exploatare DE 36/1 din estul terenului.

Capacitățile actuale ale străzilor existente sunt:

Strada Picasso- 21,0 m;

DE 36/1 – 4,0 m + 6,0 m conform PUZ aprobat prin HCL nr. 116/2021.

Având în vedere destinația propusă pentru zona studiată se va avea în vedere implementarea cu prioritate a unei soluții pentru viitoarele circulații, mărind profilele străzilor adiacente prin extinderea acestora conform „PLAN URBANISTIC ZONAL DIRECTOR DUMBRĂVIȚA”.

Soluția de rezolvare a acestor probleme este prezentată în detaliu la punctul “ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI”.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;
- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, cea de zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare, sport și agrement cu servicii aferente, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița;

2.5 Ocuparea terenurilor

În prezent, funcțiunea terenului studiat este de teren arabil și teren neproductiv în intravilan, liber de construcții.

În vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt de locuire individuala și funcțiuni complementare, precum și unități industriale, de depozitare și servicii.

Destinația propusă în PUZ Director Dumbrăvița pentru terenul studiat este de zonă de locuire și funcțiuni complementare alături de spații verzi, sport, agrement, plantații de protecție.

Destinația propusă în PUG-ul Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, pentru terenul studiat este de zonă pentru instituții publice, servicii și dotări de interes public-subzonă agrement și sport.

Pe terenul studiat nu se află construcții, iar pe parcelele imediat învecinate se găsesc sporadic construcții. Pe o rază de 50-100 m sunt executate locuințe și funcțiuni complementare.

Principalele disfuncționalități în zonă sunt reprezentate de:

- vecinătatea drumurilor străzii Picasso și a drumului DE 36/1, a căror profile transversale sunt necorespunzătoare pentru preluarea traficului prevăzut pentru această zonă;

2.6 Echiparea edilitară

În prezent există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, rețele de energie electrică, gaze naturale, telecomunicații în vecinătatea terenului cuprins în studiu, în zona construcțiilor existente în partea de est a terenului, fiind posibilă astfel extinderea rețelelor până la terenul ce face obiectul P.U.Z.

2.7 Probleme de mediu

Relația cadrul natural - cadrul construit

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au în prezent categoria de folosință terenuri arabile sau au devenit curți construcții prin P.U.Z. Aprobate anterior.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea pentru asigurarea de terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone locuințe, dotări și servicii este în continuă creștere. De asemenea, creșterea numărului de locuitori justifică necesitatea asigurării unor zone de locuit, dar și sporirea zonelor de funcțiuni complementare care să deservească locuirea.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Condițiile de autorizare a amplasării obiectivelor propuse și a executării construcțiilor în această zonă vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

Urbanizarea terenului urmează a fi realizată numai după asigurarea corespunzătoare a utilităților și a evacuării deșeurilor și cu respectarea întocmai a normelor în domeniu.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu se prevăd riscuri naturale sau antropice în zona studiată sau în vecinătăți.

Energia de relief scăzută, nu favorizează alunecărilor de teren.

Prezența pistei Aeroportului Internațional Timișoara prezintă un risc nesemnificativ, întrucât amplasamentul se află înafara zonelor de decolare/aterizare.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița;

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

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Imobilul identificat prin CF nr. 401189-Dumbrăvița se află situat parțial în perimetrul sitului arheologic "Așezarea sarmatică de la Dumbrăvița - Obiectiv 10", înregistrat în Repertoriul Arheologic Național, instituit prin OMCC nr. 2458/2001, cod RAN 155270.07, conform Server-ului Cartografic pentru Patrimoniul Cultural Național.

La faza DTAC se va realiza obligatoriu cercetarea arheologică preventivă a perimetrului aferent sitului arheologic „Așezarea sarmatică de la Dumbrăvița - Obiectiv 10”, cod RAN 155270.07.

La faza DTAC, pe restul perimetrului proiectului, situat în zona de protecție a sitului arheologic Așezarea sarmatică de la Dumbrăvița - Obiectiv 10”, cod RAN 155270.07 se va efectua supraveghere arheologică.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Asigurarea dotărilor și serviciilor în proximitatea râului Beregsău valorifică cadrul natural existent crescând potențialul de agrement al râului, astfel devenind un punct de atracție pentru locuitorii comunei dar și pentru turiști.

2.8 Opțiuni ale populației

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt investiții amplasate pe loturi cu un regim de înălțime de maxim D/S+P+1E+M/Er.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru nevoile prezentului PUZ a fost considerată necesară întocmirea în cadrul studiilor de fundamentare a lucrării "Date topografice și cadastrale, sc. 1:2000" prin care, în afara suportului topografic, au fost evidențiate datele principale privind situația parcelară și a proprietăților.

Concluzia principală a studiului a fost aceea că lucrările preconizate prin PUZ au în vedere numai terenuri ce se află în proprietatea beneficiarilor.

Obiectivele majore ale Planului Urbanistic Zonal sunt:

- zonificare funcțională – pentru stabilirea parcelelor și a funcțiilor permise
- stabilirea obiectivelor nou propuse și a disponibilităților de amplasament
- organizarea circulației și amenajarea domeniului public
- măsuri de reglementare urbanistică a zonei, ca instrument de aplicare de către foruri abilitate.

3.2 Prevederi ale PUG

În forma finală a Planului Urbanistic General Comuna Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, pe terenul studiat se prevăd următoarele: Zonă pentru instituții publice, servicii și dotări de interes public - Subzonă Agrement și sport

Conform PUG, teritoriul studiat face parte din celula urbană/celulele urbane:

VA 6B_2 Ferma 6: Suprafețe verzi și cursuri de apă care constituie în coridoare interconectate, cu rol multiplu de asigurare a serviciilor ecosistemice în relație cu principalele elemente naturale relevante la nivel metropolitan. Se va păstra o zonă neconstruibilă de 15m pe fiecare mal al cursului de apă.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița;

Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorilor: Zonă rezidențială și servicii, agrement și sport.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Prin P.U.Z. propus se va asigura un balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Zona din lungul drumurilor va fi valorificată ca spațiu verde și va fi agrementată cu plantatii adecvate sitului.

Suprafața de spațiu verde necesară zonei este completată prin amenajarea a 2 parcele independente de spațiu verde către râul Beregsău.

3.4 Modernizarea circulației

În dreptul terenului studiat, drumul de exploatare DE 36/1 are în prezent un profil stradal de 10,00 m rezultat în urma cedării suprafeței pentru lărgirea sa prin documentația PUZ avizată. Acesta se va completa cu 2,00m rezultând un prospect stradal de 12,00 amenajat cu: trotuar 1.50m, zonă verde 1.00m, parte carosabilă 7.00m, zonă verde 1.00m, trotuar 1.50.

În continuarea acestui drum, în dreptul zonei de dotări sociale și servicii definită prin PUZ-ul în lucru dar și prin PUZ-ul învecinat, drumul de exploatare DE36/1 se va transforma într-o alee pietonală menținându-și prospectul de 4.00m.

Artera interioară, nou generată prin PUZ, va avea profil stradal (PTT2) de 16,00 m amenajat cu: trotuar 1.50m, pistă biciclete 2.50m, zonă verde 1.50m, parte carosabilă 7.00m, zonă verde 1.50m, trotuar 2.00. Aceasta se va continua în partea de sud până la intersecția cu strada Picasso și cu DE 37, iar în partea de nord se va continua peste Beregsău până la artera majoră de leagă str. Ion Creanga cu girația dintre drumurile colectoare și centura Timișoara.

Se va asigura numărul de parcuri necesar locuințelor, dotărilor și serviciilor în interiorul parcelor.

Accesul pe parcelele propuse se va face de pe extinderea străzii existente de-a lungul DE36/1 și pe străzile nou propuse, de 12 m și 16 m, conform planșei „Reglementări urbanistice” anexată prezentei documentații.

3.5 Zonificare funcțională- Reglementări, bilanț teritoriale, indici urbanistici

Ținând cont de dezvoltarea urbană a Comunei Dumbrăvița, se înaintea următoarele propuneri:

- o parcelare a terenului în loturi cu suprafețe diferite ce nu vor fi mai mici de 600 mp, în vederea transformării caracterului zonei în zona de locuințe individuale și cu maxim două unități locative.
- asigurarea de dotări sociale, dotări sportive și servicii pentru populație.
- se estimează un număr de maxim de 40 familii în zona studiată.
- se propun intervenții specifice unei zone rezidențiale cu servicii (regim de înălțime, aliniere, integrare, asigurarea circulației și locurilor de parcare, spații verzi).



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița;

Regimul de aliniere al constructiilor

Având în vedere trasa stradală propusă, se stabilește un aliniament ce presupune următoarele retrageri:

- Parcelele Nr. 1÷17- Zona 1- Locuințe individuale, cu maxim doua unități locative/parcelă

Regim maxim de înălțime:

D	H maxim cornișă /atic = 3,00m H maxim coamă /atic = 5,00 m
D(S) + P D(S) + P + M(Er) P P + M(Er)	H maxim cornișă /atic = 5,50m H maxim coamă /atic = 9,00 m
D(S) + P + 1 D(S) + P + 1 + M(Er) P + 1 P + 1 + M(Er)	H maxim cornișă /atic = 7,50m H maxim coamă /atic = 12,00 m

- Față de străzi, retragerea este fixă, de 6 m.
- Față de limitele de proprietate laterale, pentru clădirile izolate se va respecta minim $H_{\text{cornișă}}/2$ față de ambele limite laterale dar nu mai puțin de 3,00m; clădirile cuplate vor fi alipite pe una dintre limitele laterale pe calcan și vor respecta minim $H_{\text{cornișă}}/2$ față de cealaltă limită, dar nu mai puțin de 3,00m.
- Față de limita de proprietate posterioară, retragerea minimă impusă este de 10 m.
- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.

- Parcela 21 – Zona 1- Dotări sociale și servicii

Regim maxim de înălțime:

D	H maxim cornișă /atic = 3,00m H maxim coamă /atic = 5,00 m
D(S) + P D(S) + P + M(Er) P P + M(Er)	H maxim cornișă /atic = 6,00m H maxim coamă /atic = 10,50 m
D(S) + P + 1 D(S) + P + 1 + M(Er) P + 1 P + 1 + M(Er)	H maxim cornișă /atic = 9,00m H maxim coamă /atic = 13,50 m

- Față de străzi, retragerea este fixă, de 6 m.
- Față de limitele de proprietate laterale, retragerea minimă este de 6 m.
- Față de limita de proprietate posterioară, retragerea minimă impusă este de 19,70 m.
- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița;

- Parcela 18 – Zona 2- Dotări sportive

Regim maxim de înălțime:

D	H maxim cornișă /atic = 3,00m H maxim coamă /atic = 5,00 m
D(S) + P D(S) + P + M(Er) P P + M(Er)	H maxim cornișă /atic = 6,00m H maxim coamă /atic = 10,50 m
D(S) + P + 1 D(S) + P + 1 + M(Er) P + 1 P + 1 + M(Er)	H maxim cornișă /atic = 9,00m H maxim coamă /atic = 13,50 m

- Față de străzi, retragerea este fixă, de 6 m.
- Față de limitele de proprietate laterale, se va respecta o retragere de min. ½ din H cornișă, dar nu mai puțin de 3,00m.
- Față de limita de proprietate posterioară, retragerea minimă impusă este de 18 m.
 - Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt.

- Parcela 19-20 – Zona 3- Instituții și servicii publice

Regim maxim de înălțime:

D	H maxim cornișă /atic = 3,00m H maxim coamă /atic = 5,00 m
D(S) + P D(S) + P + M(Er) P P + M(Er)	H maxim cornișă /atic = 6,00m H maxim coamă /atic = 10,50 m
D(S) + P + 1 D(S) + P + 1 + M(Er) P + 1 P + 1 + M(Er)	H maxim cornișă /atic = 9,00m H maxim coamă /atic = 13,50 m

- Față de străzi, retragerea este fixă, de 6 m.
- Față de limitele de proprietate laterale
 - Pentru parcela nr. 19, construcțiile se vor retrage cu minim 6,00 m față de limita din stânga, iar fața de limita din dreapta se va respecta o retragere de min. ½ din H cornișă, măsurată la cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt al etajului neretras, dar nu mai puțin de 3,00m.
 - Pentru parcela nr. 20, construcțiile se vor retrage 19,70 m față de limita din dreapta, iar fața de limita din stânga se va respecta o retragere de min. ½ din H cornișă, măsurată la



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița;

cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt al etajului neretras, dar nu mai puțin de 3,00m.

- Față de limita de proprietate posterioara
 - o Construcțiile se vor retrage variabil între 6,00- 50,92 m conform planșei Reglementări Urbanistice .
- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt.
 - Parcelele Nr. 22 (zona 1) și 23 (zona 4) – Spații verzi publice
 - Parcela Nr. 24 (zona 1) – Circulații

Regim de înălțime

Prin Planul Urbanistic Zonal se recomandă realizarea unui profil volumetric echilibrat, fără contraste.

Din punct de vedere al regimului de înălțime, construcțiile de locuințe se vor încadra în limitele de maxim **D/S+P+1E+M/Er, h maxim cornișă 7,50 m și h maxim coamă 12,00m** iar construcțiile de dotări sportive, instituții, servicii publice, dotări sociale și servicii se vor încadra în limitele de maxim **D/S+P+1E+M/Er, h maxim cornișă 9,00 m și h maxim coamă 13,50m**.

Modul de utilizare al terenurilor

Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul rezidențial, ocuparea terenurilor se va înscrie în limita a maxim **40%** pentru parcelele de instituții și servicii publice, dotări sociale și servicii și pentru parcela de dotări sportive, respectiv **35%** pentru parcelele de locuințe individuale și cu maxim două unități locative/parcelă.

Se va respecta un C.U.T. maxim de **1,2** pentru parcelele de instituții și servicii publice, dotări sociale și servicii și pentru parcela de dotări sportive, respectiv **1,05** pentru parcelele de locuințe individuale și cu maxim două unități locative/parcelă.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

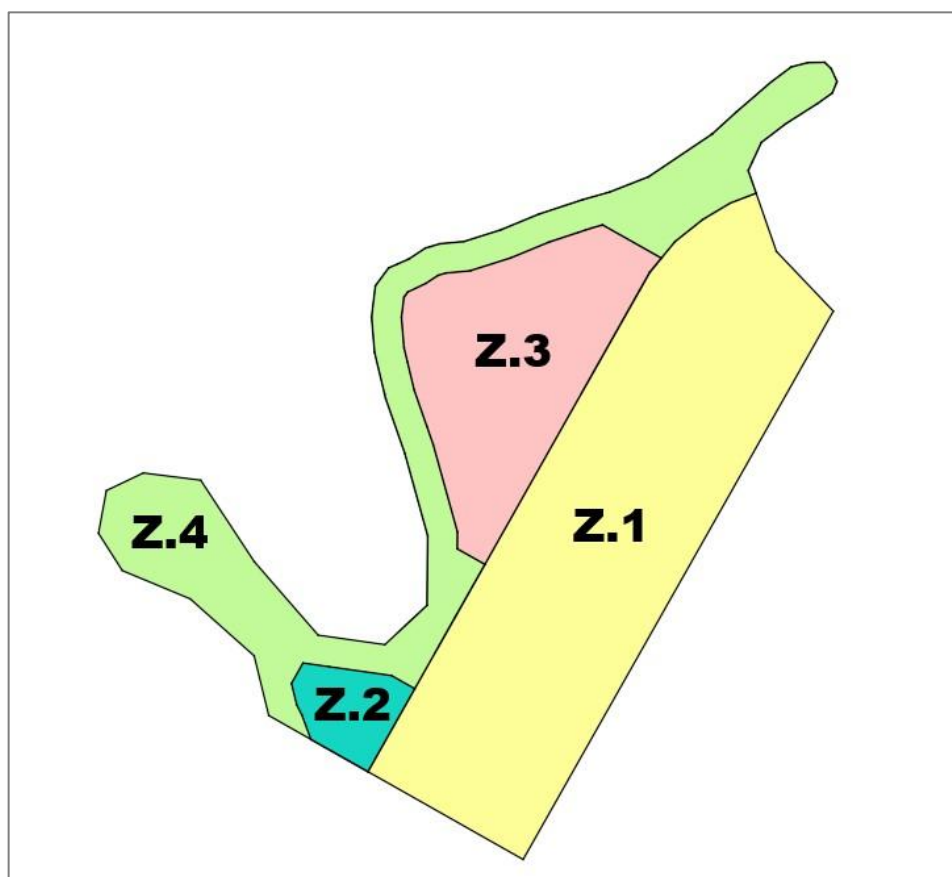
RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița;

BILANT TERITORIAL - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ZONĂ FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚA	PROCENT DIN SUPRAFAȚA TOTALĂ TEREN
ZONA 1 - LOCUIRE	29 669 mp	50,63%
ZONA 2 – DOTĂRI SPORTIVE	2 105,0 mp	3,59%
ZONA 3 – INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE	11 558,0 mp	19,72%
ZONA 4 – SPAȚII VERZI PUBLICE	15 270,0 mp	26,06%
TOTAL TEREN	58 602,0 mp	100%

Zonificare funcțională propusă:





S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița;

BILANT TERITORIAL - DETALIERE ZONE FUNCȚIONALE

ZONĂ/SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚA	PROCENT DIN SUPRAFAȚA ZONEI
ZONA 1 - LOCUIRE	29 669 mp	100%
Suprafața aferentă subzonei de locuințe individuale și cu maxim două unități locative/parcelă din care:	14 876,0 mp	50,14%
<i>Suprafața aferentă construcțiilor de locuințe individuale și cu maxim două unități locative/parcelă</i>	<i>5 206,6 mp</i>	<i>17,55%</i>
<i>Spații verzi în incintă</i>	<i>4 462,8 mp</i>	<i>15,04%</i>
<i>Suprafața aferentă circulațiilor din incintă - accesuri, circulații auto, alei pietonale, parcaje</i>	<i>5 206,6 mp</i>	<i>17,55%</i>
Suprafața aferentă subzonei de dotări sociale și servicii din care:	5 876,0 mp	19,81%
<i>Suprafața aferentă construcțiilor de dotări sociale și servicii</i>	<i>2 350,4 mp</i>	<i>7,93%</i>
<i>Spații verzi în incintă</i>	<i>1 762,8 mp</i>	<i>5,94%</i>
<i>Suprafața aferentă circulațiilor din incintă - accesuri, circulații auto, alei pietonale, parcaje</i>	<i>1 762,8 mp</i>	<i>5,94%</i>
Spații verzi publice	1 950,0 mp	6,57%
Suprafața aferentă circulațiilor ce devin domeniu public-carosabil, trotuare, alei pietonale, spații verzi de aliniament	6 967,0 mp	23,48%
ZONA 2 – DOTĂRI SPORTIVE	2 105,0 mp	100%
<i>Suprafața aferentă construcțiilor de dotări sportive</i>	<i>842,0 mp</i>	<i>40,00%</i>
<i>Spații verzi în incintă</i>	<i>631,5 mp</i>	<i>30,00%</i>
<i>Suprafața aferentă circulațiilor din incintă - accesuri, circulații auto, alei pietonale, parcaje</i>	<i>631,5 mp</i>	<i>30,00%</i>
ZONA 3 – INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE	11 558,0 mp	100%
<i>Suprafața aferentă construcțiilor de instituții și servicii publice</i>	<i>4 623,2 mp</i>	<i>40,00%</i>
<i>Spații verzi în incintă</i>	<i>3 467,4 mp</i>	<i>30,00%</i>
<i>Suprafața aferentă circulațiilor din incintă - accesuri, circulații auto, alei pietonale, parcaje</i>	<i>3 467,4 mp</i>	<i>30,00%</i>
ZONA 4 – SPAȚII VERZI PUBLICE	15 270,0 mp	100%
<i>Spații verzi publice</i>	<i>15 270,0 mp</i>	<i>100%</i>



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița;

Spații verzi

În cadrul PUZ-ului, spațiile verzi se vor amenaja după cum urmează:

- Zona 1- Locuire
 - 1 parcelă independentă (parcele 22 cu destinația spații verzi publice) care reprezintă 6,57% din suprafața zonei 1 – Locuire;
 - spații verzi amenajate peisager în incinta fiecărei parcele de locuințe (parcele 1-17), minim 30% din suprafața fiecărei parcele;
 - spații verzi amenajate peisager în incinta parcelei de dotări sociale și servicii (parcele 21), minim 30% din suprafața parcelei;
 - spații verzi de aliniament în cadrul parcelei de circulații (parcele 24);
- Zona 2 - Dotări sportive
 - spații verzi amenajate peisager în incinta parcelei de dotări sportive (parcele 18), minim 30% din suprafața parcelei;
- Zona 3 - Instituții și servicii publice
 - spații verzi amenajate peisager în incinta fiecărei parcele de instituții și servicii publice (parcelele 19-20), minim 30% din suprafața fiecărei parcele;
- Zona 4 - Spații verzi publice
 - 1 parcelă independentă (parcele 23 cu destinația spații verzi publice) care reprezintă 100% din suprafața zonei 4- Spații verzi publice;

3.6 Echiparea tehnico-edilitara

● Alimentarea cu apă potabilă

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al comunei Dumbrăvița, existentă în vecinătatea parcelei studiate.

a) Situația existentă.

În prezent, pe parcela studiată nu există instalații de alimentare cu apă potabilă.

b) Situația propusă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al comunei Dumbrăvița.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și de incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Dumbrăvița, rețea existentă pe strada Picasso și administrată de AQUA DUMBRAVITA S.R.L.

Rețeaua de alimentare cu apă propusă se va realiza din teava de polietilenă PE-HD, Pn 10, De. 110 mm (L~546 m), se va amplasa în zona verde, astfel încât să existe câte un bransament (PE-HD, Dn. 32-40 mm) pentru fiecare parcelă și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Aceasta rețea de alimentare cu apă propusă se va extinde de-a lungul drumului DE 36/1 pe o distanță de cca 93 m și se va bransa la rețeaua de alimentare cu apă a comunei, aflată pe strada Picasso (PE-HD, Dn. 90 mm), aflată la sudul zonei PUZ.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița;

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

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 19,72\ mc/zi = 0,22\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 25,63\ mc/zi = 0,29\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 3,20\ mc/h = 0,89\ l/s$$

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

● Canalizarea

a) Situația existentă.

În prezent, parcela studiată nu este sistematizată, are funcțiunea de teren arabil în intravilan și, în concluzie, nu există canalizare menajeră sau pluvială, aceasta aflându-se în vecinătate.

b) Situația propusă.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza o extindere a sistemului de canalizare al comunei Dumbrăvița în lungul străzilor majore și secundare ale zonei. Din această rețea se vor realiza racorduri de canalizare pentru fiecare parcelă în parte.

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al comunei Dumbravita, aflat in administrarea AQUA DUMBRAVITA S.R.L. (existent pe strada Puccini, la 325 m spre sud).

Reteaua de canalizare menajera propusa in PUZ se va extinde de-a lungul DE 36/1 si strada Valencia, pe o distanta de cca 325 m si se va racorda la rețeaua de canalizare existenta pe strada Puccini, aflata la sudul zonei PUZ.

Conducta de canalizare propusa ($L \sim 556\ m$) va fi realizata din tuburi din PVC-KG, $D=250\ mm$, se va amplasa in axul strazilor propuse in PUZ si se va poza ingropat. Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 50-60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational. Pentru fiecare cladire va fi executat un racord menajer (PVC, $D=160\ mm$) la rețeaua de canalizare menajera propusa in PUZ.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 19,72\ mc/zi = 0,22\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 25,63\ mc/zi = 0,29\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 3,20\ mc/h = 0,89\ l/s$$

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele de ploaie de pe suprafata acoperisurilor, drumurilor si a parcarilor din zona studiata sunt colectate de o rețea de canalizare pluviala ingropata ($L \sim 623\ m$), trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie (amplasate pe parcela nr. 23 cu destinația spațiu verde), Surplusul de ape pluviale pre-epurate va fi evacuat prin intermediul unei conducte de refulare ($L=20\ m$)



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița;

în HPr 15 – pâraul Beregsău, aflat la nordul zonei studiate, în care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplasează o vana de închidere îngropată.

Apele de ploaie cazute în zona verde în interiorul parcelelor se vor colecta în grădini de ploaie cu rol de infiltrare lentă/ bazine de retenție mici individuale ($V=3$ mc/bazin), amplasate îngropat în zona verde, iar surplusul se va utiliza la irigarea și întreținerea spațiilor verzi, urmând a se infiltra în teren liber sistematizat, fiind considerate convențional curate.

$Q_{PL} = 466,47$ l/s

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = 55.976$ mc/an

V_{bazin} de retenție = 490 mc

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

● Iluminatul public stradal:

Zonele de circulații, parcuri și platforme vor fi dotate cu iluminat, realizat cu cabluri subterane și cu corpuri tip stradal cu lămpi cu LED-uri.

● Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a construcțiilor cuprinse în proiect se va face prin solicitarea racordării la rețelele electrice publice de transport și distribuție a energiei electrice, în conformitate cu reglementările în vigoare.

Se propune ca alimentarea cu energie electrică să se realizeze din LES existentă, proiectată și executată de către distribuitorul local de energie electrică până la postul de transformare. Eventuală amplificare a liniilor electrice prin care se va alimenta rețeaua propusă va fi stabilită la o fază de proiectare ulterioară.

Din postul de transformare, se va realiza rețeaua LES 0.4 kV până la fiecare bloc de masură și protecție (BMP). Cablul subteran se va monta la min. 0,7 m adâncime, dimensionat corespunzător pentru puterea propusă.

Blocurile de masură și protecție (BMP) vor conține partea de protecție și masură pentru fiecare construcție în parte.

Toate lucrările se vor realiza de către firme atestate de către ENEL pentru acest gen de lucrări conform proiectelor elaborate de aceasta.

Soluția de alimentare cu energie electrică va fi stabilită, pentru fiecare etapă, în studiile de soluție pe care le va elabora compania de electricitate pentru alimentarea noilor consumatori.

Bilanțul energetic al noilor consumatori electrici va fi:

- ZONA 1 – Parcelele nr. 1-17 - Locuințe individuale, cu maxim două unități locative/parcelă

17 parcele locuințe x 20 kW / lot.

$P_i = 340,00$ kW

$k_u = 0,65$

$k_s = 0,50$

$P_s = 110,50$ kW

- ZONA 1 – parcela nr. 21 - Dotări sociale și servicii

o parcela dotări sociale și servicii x 150 kW / lot.

$P_i = 150,00$ kW

$k_u = 0,75$



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița;

$$k_s = 0,90$$

$$P_s = 101,25 \text{ kW}$$

- ZONA 2 – parcela nr. 18 – Dotari sportive

o parcela dotari sportive x 40 kW / lot.

$$P_i = 40,00 \text{ kW}$$

$$k_u = 0,75$$

$$k_s = 1,00$$

$$P_s = 30,00 \text{ kW}$$

- ZONA 2 – parcelele nr. 19 -20 – Institutii si servicii publice

o parcela x 60 kW / lot.

$$P_i = 120,00 \text{ kW}$$

$$k_u = 0,75$$

$$k_s = 0,83$$

$$P_s = 74,70 \text{ kW}$$

- Iluminat circulații, parări, zone verzi, $S=15\,270 \text{ mp}$

0.5 W / mp

$$P_i = 7,63 \text{ kW}$$

$$k_s = 1$$

$$P_s = 7,63 \text{ kW}$$

P_i – total putere instalată

$$P_i \text{ total} = \sum P_i = 657,63 \text{ kW}$$

P_S – total putere simultan absorbită

$$P_S \text{ total} = \sum P_s = 324,08 \text{ kW}$$

Lucrarile necesare:

- extinderea rețelei electrice LES existenta in vecinatatea amplasamentului;
- realizarea bransamentelor electrice subterane pentru racordarea individuala a imobilelor, cu montarea blocurilor de protectie si masura aferente.
- realizarea rețelelor de iluminat.

● Echiparea cu rețele de telecomunicatii:

În prezent pe amplasamentul studiat nu există rețele de telecomunicații.

Pentru viitoarea zonă se preconizează că operatorii de specialitate, la comanda beneficiarului, vor dezvolta rețeaua de telecomunicații și internet. Soluția propusă este realizarea unor canalizații subterane tip fibră optică care să preia noii abonați.

● Alimentare cu gaze naturale:

În prezent pe amplasamentul studiat nu există rețele de gaze naturale, dar acestea se găsesc în vecinătate, iar asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelelor existente, și realizarea de noi bransamente la acestea.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița;

● Incalzirea locuintelor:

Încălzirea locuințelor se va realiza prin intermediul centralelor de apartament, alimentate cu gaze naturale sau alți combustibili.

Aceasta solutie va fi studiata si adoptata pe baza unor proiecte de specialitate la faza de Autorizație de Construire.

● Deseurile menajere:

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele amplasate la fiecare cladire de locuire individuala sau tip duplex in parte si la fiecare constructie unde rezulta astfel de deseuri, intr-un loc special amenajat in zona caii de acces. Pubelele vor fi ridicate si golite periodic de catre societatea de salubritate specializata, pe baza unui contract de servicii incheiat intre locatari si societatea de salubritate.

3.7 Protectia mediului

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

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

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

În cadrul PUZ-ului, spațiile verzi se vor amenaja după cum urmează:

- Zona 1- Locuire
 - 1 parcelă independentă (parcele 22 cu destinația spații verzi publice) care reprezintă 6,57% din suprafața zonei 1 – Locuire;
 - spații verzi amenajate peisager în incinta fiecărei parcele de locuinte (parcele 1-17), minim 30% din suprafața fiecărei parcele;
 - spații verzi amenajate peisager în incinta parcelei de dotări sociale și servicii (parcele 21), minim 30% din suprafața parcelei;
 - spații verzi de aliniament în cadrul parcelei de circulații (parcele 24);
- Zona 2 - Dotări sportive
 - spații verzi amenajate peisager în incinta parcelei de dotări sportive (parcele 18), minim 30% din suprafața parcelei;
- Zona 3 - Instituții și servicii publice
 - spații verzi amenajate peisager în incinta fiecărei parcele de instituții și servicii publice (parcelele 19-20), minim 30% din suprafața fiecărei parcele;
- Zona 4 - Spații verzi publice
 - 1 parcelă independentă (parcele 23 cu destinația spații verzi publice) care reprezintă 100% din suprafața zonei 4- Spații verzi publice;

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița;

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului pentru PLAN URBANISTIC ZONAL- ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; ZONĂ SPORT ȘI AGREMENT CU SERVICII AFERENTE conform HG nr. 1076/2004 anexa 1:

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire in special la:

a). gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor;

PLANUL URBANISTIC ZONAL propune, pe terenul in suprafata totala de 58602 mp, organizarea la standarde ridicate a unei zone de locuinte individuale și funcțiuni complementare (dotări sociale, instituții și servicii publice) alături de o zonă de sport și agrement cu servicii aferente. Astfel, aceasta etapa se constituie intr-o premisa a continuarii dezvoltarii acestei zone prin extinderea zonelor de locuinte individuale si servicii. Aceasta premisa s-a creat in special datorita existentei unor suprafete de teren arabil relativ mari, neutilizate pana in prezent, la limita intravilanului vechi al comunei Dumbrăvița.

Aceasta premisa va atrage dupa sine rezolvarea problemei alimentarii cu apa si a canalizarii pentru zona studiata cat si realizarea unui acces facil catre reseaua stradala a comunei Dumbrăvița.

Orice alta dezvoltare a activitatii pe amplasament se va realiza cu respectarea functiunilor initiale de catre PLANUL URBANISTIC ZONAL prezentat.

b). gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele;

PLANUL URBANISTIC ZONAL propus va influenta si celelalte planuri sau programe pentru zona supusa dezbaterei, existente deja sau in curs de aprobare, in sensul in care se va accelera obtinerea aprobarilor necesare de la organele abilitate si a demararii activitatilor de parcelare si construire a imobilelor si infrastructurii aferente.

In aceeasi masura, PLANUL URBANISTIC ZONAL supus aprobarii este influentat de planurile existente in lucru sau aprobate in zona, in sensul corelarii proiectelor de realizare a infrastructurii zonei (extindere retea de apa canal, realizare drumuri de acces).

Acesta va accentua tendinta de dezvoltare a zonei de vest a localitatii, va atrage dupa sine demararea tuturor lucrarilor propuse a se realiza in zona datorita in special aportului pe care il vor avea noii investitori la aceasta.

c). relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile;

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniaza proiectelor de dezvoltare durabila a zonei. Activitatea promovata de catre titularul planului se incadreaza specificului zonei.

Se evidentiaza demararea proiectelor pentru:

- alimentarea cu apa potabila in sistem centralizat, de la reseaua comunei Dumbrăvița, prin extinderea acesteia pana la zona studiata;
- colectarea centralizata a apelor menajere;
- colectarea apelor pluviale in sistem centralizat;
- realizarea drumurilor de acces si legatura.

Racordarea propriu-zisa a acestor retele se va realiza la cele existente si cele prevazute in etapa de perspectiva.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița;

Orice posibila sursa de poluare se va analiza cu cea mai mare atentie, astfel incat simultan cu aparitia acesteia este analizata si proiectata solutia constructiva sau masura organizatorica necesara eliminarii acesteia.

d). probleme de mediu relevante pentru plan sau program;

Cea mai importanta problema de mediu ridicata de promovarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL consta in colectarea si directionarea spre canalizare a apelor uzate colectate de pe amplasament.

Se evidentiaza colectarea separata a apelor pluviale, asigurarea tratamentului corespunzator zonei de unde provin (cele de pe platformele carosabile sunt trecute initial printr-un separator de produse petroliere) si directionarea spre canalizarea existenta.

O alta problema de mediu va fi cea data de gestionarea deseurilor menajere. Acestea vor fi ridicate de catre serviciul de salubritate al comunei Dumbrăvița. Prin implementarea proiectului propus se vor elimina de asemenea si rampele clandestine de deseuri ce se creaza in zona ca urmare a depozitarii necorespunzatoare de deseuri provenite din lucrarile de amenajare realizate de catre investitorii din zona.

e). relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodarirea deseurilor sau de gospodarirea apelor)

Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deseurilor produse in perimetrul zonei studiate. Se evidentiaza functionarea la ora actuala a serviciului de colectare a deseurilor menajere de pe raza Municipiului Timișoara si in zona din imediata vecinatate a acestuia. Se evidentiaza de asemenea faptul ca necesarul de apa se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cat si a conditiilor de evacuare a apelor reziduale facandu-se prin avizele solicitate de catre beneficiar la institutiile abilitate.

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

a). probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;

Înca de la etapa de analiza a PLANULUI URBANISTIC ZONAL, urmata de cea de proiectare a tuturor elementelor ce vor concura la mobilarea amplasamentului, se iau toate masurile de prevenire a poluarii. Se considera ca probabilitatea aparitiei de evenimente nedorite va fi cu totul accidentala.

Se va urmări îndeaproape modul in care se vor respecta conditiile impuse de catre institutiile abilitate la realizarea echiparii edilitare si a mobilarii amplasamentului. Se considera astfel ca zona nu va suferi modificari ale calitatii mediului.

Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minima si total accidentala.

b). natura cumulativa a efectelor;

Avandu-se in vedere impactul redus asupra mediului a functiunilor propuse, prin gestionarea conforma cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectati, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influenta amplasamentul si implicit zona de vest a comunei Dumbrăvița.

c). natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

d). riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu datorita accidentelor);

Nu sunt riscuri pentru sanatatea populatiei, in primul rand datorita naturii proiectului propus – edificarea unei zone de locuinte individuale cu servicii, cat si a solutiilor adoptate pentru implementarea acestuia.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița;

Riscurile pentru mediu sunt de asemenea reduse ca urmare a elementelor amintite anterior.

e). marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);

Asa cum s-a amintit anterior, realizarea efectiva a proiectului in perimetrul analizat nu va afecta, in cazul gestionarii corespunzatoare si a echiparii corespunzatoare, aceasta suprafata si nici zonele invecinate. Nu se pune astfel problema marimii si spatialitatii efectelor, a zonelor geografice si a marimii populatiei ce ar putea fi afectate.

f). valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Imobilul identificat prin CF nr. 401189-Dumbrăvița se află situat parțial în perimetrul sitului arheologic „Așezarea sarmatică de la Dumbrăvița - Obiectiv 10”, înregistrat în Repertoriul Arheologic Național, instituit prin OMCC nr. 2458/2001, cod RAN 155270.07, conform Server-ului Cartografic pentru Patrimoniul Cultural Național.

La faza DTAC se va realiza obligatoriu cercetarea arheologică preventivă a perimetrului aferent sitului arheologic „Așezarea sarmatică de la Dumbrăvița - Obiectiv 10”, cod RAN 155270.07.

La faza DTAC, pe restul perimetrului proiectului, situat în zona de protecție a sitului arheologic Așezarea sarmatică de la Dumbrăvița - Obiectiv 10”, cod RAN 155270.07 se va efectua supraveghere arheologică.

- depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului:

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normavele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.

In ceea ce priveste sursele de poluare a aerului datorate functionarii centralelor termice proprii ce asigura apa calda si agentul termic necesar incalzirii imobilelor in perioada de iarna, acestea se vor incadra in limitele impuse de normativele in vigoare, ca urmare a combustibilului utilizat, in cea mai mare parte fiind gazul natural, a cantitatilor relativ mici necesare in cea mai mare parte a anului si a echipamentelor de ultima generatie existente pe piata romaneasca.

- folosirea terenului in mod intensiv:

Folosirea terenului pentru constructia de imobile si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizarii acestuia in mod intensiv.

Proiectul promovat nu va afecta arealul analizat.

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

Nu este cazul.

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuiesc respectate, sunt precizate următoarele:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbăvița;

- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

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

3.7.1. Măsurile propuse în vederea diminuării surselor de poluare:

- Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face în mod controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil/neproductiv, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.
- Apele de ploaie de pe suprafața acoperisurilor, drumurilor și a parcarilor din zona studiată sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată ($L \sim 623\text{m}$), trecute printr-un separator de namol și hidrocarburi și stocate într-un bazin de retenție (amplasate pe parcela nr. 23 cu destinația spațiu verde).

Surplusul de ape pluviale pre-epurate va fi evacuat prin intermediul unei conducte de refulare ($L=20\text{m}$) în HPr 15 – pârâul Beregsău, aflat la nordul zonei studiate, în care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplasează o vana de închidere îngropată.

Apele de ploaie cazute în zona verde în interiorul parcelelor se vor colecta în grădini de ploaie cu rol de infiltrare lentă/ bazine de retenție mici individuale ($V=3\text{ mc/bazin}$), amplasate îngropat în zona verde, iar surplusul se va utiliza la irigarea și întreținerea spațiilor verzi, urmând a se infiltra în teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

- Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi după cum urmează:
 - Zona 1- Locuire
 - 1 parcelă independentă (parcela 22 cu destinația spații verzi publice) care reprezintă 6,57% din suprafața zonei 1 – Locuire;
 - spații verzi amenajate peisager în incinta fiecărei parcele de locuințe (parcele 1-17), minim 30% din suprafața fiecărei parcele;
 - spații verzi amenajate peisager în incinta parcelei de dotări sociale și servicii (parcela 21), minim 30% din suprafața parcelei;
 - spații verzi de aliniament în cadrul parcelei de circulații (parcela 24);



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița;

- Zona 2 - Dotări sportive
 - spații verzi amenajate peisager în incinta parcelei de dotări sportive (parcela 18), minim 30% din suprafața parcelei;
 - Zona 3 - Instituții și servicii publice
 - spații verzi amenajate peisager în incinta fiecărei parcele de instituții și servicii publice (parcelele 19-20), minim 30% din suprafața fiecărei parcele;
 - Zona 4 - Spații verzi publice
 - 1 parcelă independentă (parcela 23 cu destinația spații verzi publice) care reprezintă 100% din suprafața zonei 4- Spații verzi publice;
- Se vor asigura zonele de protecție sanitară conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor rezidențiale și de dotări și servicii.

3.7.2. Recuperarea terenurilor degradate, consolidarea terenurilor instabile

În zona studiată P.U.Z. nu există terenuri degradate sau instabile, în consecință nu sunt necesare lucrări pentru consolidarea acestora.

Amplasarea clădirilor se face pe o zonă sigură ce asigură protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe.

3.7.3. Delimitarea zonelor protejate, cu prezentarea prescripțiilor generale pentru conservarea patrimoniului natural și construit

Imobilul identificat prin CF nr. 401189-Dumbrăvița se află situat parțial în perimetrul sitului arheologic "Așezarea sarmatică de la Dumbrăvița - Obiectiv 10", înregistrat în Repertoriul Arheologic Național, instituit prin OMCC nr. 2458/2001, cod RAN 155270.07, conform Server-ului Cartografic pentru Patrimoniul Cultural Național.

La faza DTAC se va realiza obligatoriu cercetarea arheologică preventivă a perimetrului aferent sitului arheologic „Așezarea sarmatică de la Dumbrăvița - Obiectiv 10”, cod RAN 155270.07.

La faza DTAC, pe restul perimetrului proiectului, situat în zona de protecție a sitului arheologic Așezarea sarmatică de la Dumbrăvița - Obiectiv 10”, cod RAN 155270.07 se va efectua supraveghere arheologică.

Terenul, aflându-se în proximitatea Pârâului Beregsău, se suprapune pe partea vestică peste zona de protecție conform PUG (15 m față de limita imobilului). Zona de protecție va fi amenajată ca spațiu verde în cadrul Zonei 4 – Spații verzi publice.

3.7.4. Zonele propuse pentru refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Lucrările propuse ce sunt prevăzute a se executa, nu afectează peisagistică zonală, nefiind necesare lucrări speciale pentru refacerea peisajului sau a reabilitării urbane.

3.7.5. Măsurile de prevenire și combatere a riscurilor naturale și antropice

Este obligatorie plantarea de arbori/copaci mari la stradă și în interiorul parcelei astfel: minimum 1 copac/100 mp în interiorul parcelei și minimum 1 copac/5 ml în aliniamentul stradal.

Această măsură va reduce cantitatea de apă ce ajunge simultan pe sol, scade temperatura microclimatului și umidifică aerul. Lucrarea de față propune comansarea suprafeței de minim 5% zonă verde din zona 1 într-o zonă verde compactă situată central.

Nu sunt necesare alte măsuri de prevenire și combatere a riscurilor naturale.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița;

3.7.6.Valorificarea potențialului turistic și balnear

Prezentul proiect crează un nod de interes în zona vestică a localității prin propunerea unor funcțiuni de interes public în proximitatea pâ râului Beregsău care ar putea aduce turiști precum și o zonă amplă verde de-alungul pâ râului.

Proiectul completează circulațiile din zona pâ râului Beregsău definite prin documentații de urbanism anterior, astfel asigurând continuitatea traseelor auto/pietonale/velo și odată cu amenajarea acestora facilitând o accesibilitate facilă Beregsău.

3.8 Obiective de utilitate publică

A fost analizat regimul juridic al terenurilor în zona studiată precum și modul de circulație al terenurilor în funcție de destinația propusă.

Tipurile de proprietate identificate sunt:

- terenuri aparținând domeniului privat al Parohiei Romano-Catolice Dumbrăvița.
- terenuri aparținând domeniului privat al Comunei Dumbrăvița.

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal- în zonele unde profilul stradal nu este asigurat- se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

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

Din suprafața totală de teren supusă reglementării, 58 602,0mp:

- suprafața ce va trece în domeniul public al UAT Dumbrăvița – 24 187,0mp - o reprezintă terenul destinat realizării drumurilor (6 967,0 mp - parcela 24) și spațiile verzi publice (17 220,0mp - parcelele 22 și 23).
- suprafața ce rămâne în domeniul privat al UAT Dumbrăvița - 5 876,0 mp - o reprezintă terenul destinat realizării zonei de dotări sociale și servicii (parcela 21)
- suprafața ce rămâne în proprietate privată a Parohiei Romano-Catolice Dumbrăvița - 28 539 mp - o reprezintă terenul destinat zonei de locuințe (14 876,0 mp - parcelele 1-17), terenul destinat zonei de dotări sportive (2 105,0 mp - parcela 18) și terenul destinat zonei de instituții și servicii publice (11 558,0 mp - parcelele 19-20).

Total teren	58 602,0 mp	100%
Teren ce rămâne în proprietate privată	28 539,0 mp	48,70
Teren în proprietate privată ce urmează a fi trecut în domeniul public al UAT Dumbrăvița	24 187,0 mp	41,27
Teren ce rămâne în domeniul privat al UAT Dumbrăvița	5 876,0 mp	10,03



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița;

4. CONCLUZII

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

- Încadrarea în Planul Urbanistic General- Dumbrăvița.
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Pentru dezvoltarea acțiunilor de modernizare și ambientare a spațiului urban nou constituit este apreciată ca necesară întocmirea următoarelor lucrări :

- Întocmirea proiectelor de execuție pentru extinderea tuturor rețelelor din zonă.
- Întocmirea proiectelor pentru realizarea circulațiilor și a elementelor de ambientare.

Considerăm că din punct de vedere al oportunității socio-economice, tema proiect propusă se constituie într-o perspectivă realistă și necesară de dezvoltare a zonei, cu efecte pozitive asupra comunei Dumbrăvița și a vecinătății.

Intocmit: **arh. Laura Tifan Gy**



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRĂVIȚA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. – ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; ZONĂ SPORT ȘI AGREMENT CU SERVICII AFERENTE PARCELELE CF nr. 401189, 407695, 407696, intravilan com. Dumbrăvița

I. DISPOZITII GENERALE

• INTRODUCERE

Articolul 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament face parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal “P.U.Z. – ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; ZONĂ SPORT ȘI AGREMENT CU SERVICII AFERENTE”, com. Dumbrăvița, C.F. 401189 Dumbrăvița (nr. cad. A 53/1/2), C.F. 407695 Dumbrăvița, C.F. 407696 Dumbrăvița.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- Stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului;
- Precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General, a Regulamentului General de Urbanism precum și a Planului Urbanistic Zonal Director al comunei Dumbrăvița) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor, în limitele terenului studiat.

Articolul 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată; - Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Hotărârea C.J.Timiș nr.115/2008 pentru aprobarea reglementărilor urbanistice și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată.
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Articolul 3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal “ P.U.Z. – ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; ZONĂ SPORT ȘI AGREMENT CU SERVICII AFERENTE”



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița

intravilan com. Dumbrăvița C.F. 401189 Dumbrăvița (nr. cad. A 53/1/2), C.F. 407695 Dumbrăvița, C.F. 407696 Dumbrăvița, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local Dumbrăvița pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică a Administrației Publice Locale.

- **PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT**

Articolul 4.

Prezentul regulament se aplica teritoriului marcat in planul de reglementari care face parte integrantă din acest regulament.

Vecinatatile directe sunt:

- la Nord: râul Beregsău;
- la Est: drum de exploatare DE 36/1;
- la Sud: parcela CF. Nr. 413622 – teren arabil extravilan;
- la Vest: râul Beregsău.

Articolul 5.

Prevederile prezentului Regulament sunt corelate cu prevederile regulamentului aferent Planului Urbanistic General Dumbrăvița aprobat prin HCL nr.140/25.10.2023.

- **REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

Articolul 6. Zone construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuinței.

Imobilul identificat prin CF nr. 401189-Dumbrăvița se află situat parțial în perimetrul sitului arheologic “Așezarea sarmatică de la Dumbrăvița- Obiectiv 10”, înregistrat în Repertoriul Arheologic Național, instituit prin OMCC nr. 2458/2001, cod RAN 155270.07, conform Server-ului Cartografic pentru Patrimoniul Cultural Național.

- (1) Perimetrele care cuprind patrimoniu arheologic reperat (aferent sitului arheologic “Așezarea sarmatică de la Dumbrăvița- Obiectiv 10”, cod RAN 155270.07, conform planșei 04-A Reglementări urbanistice) se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001, republicată, a OG nr. 43/2000 republicată și a prezentului regulament.
- (2) În zonele delimitate cu patrimoniu arheologic (aferent parcelelor 1-6 și 14-18, respectiv utilităților și a drumurilor din dreptul acestor parcele), emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatarea de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajări de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum și alte lucrări ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecție, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității și indiferent de forma de proprietate a terenului, **se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția Județeană pentru Cultură Timiș).**
- (3) Intervențiile de construire de tipul celor enumerate la art. 2, efectuate în perimetrele care cuprind patrimoniu arheologic reperat, vor putea fi demarcate **numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică**, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița

- (4) Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (supraveghere sau/ și săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafața afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (daca nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție in situ).
- (5) Perimetrul cu potential arheologic (afereent zonei de protecție a sitului arheologic "Așezarea sarmatică de la Dumbrăvița-Obiectiv 10", cod RAN 155270.07, conform planșei 04-A Reglementări Urbanistice) se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001, republicată, a OG nr. 43/2000 republicată și a prezentului regulament.
- (6) Intervențiile efectuate în zona cu potential arheologic, determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare și prospectare a terenului (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel și întocmirea unui raport de specialitate.
- (7) Supravegherea arheologică va avea rolul de a determina prezența sau absența materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va dispune sistarea temporară a lucrărilor de construire și demararea unui cercetări arheologice preventive.
- (8) În perimetrele cu patrimoniu arheologic reperat, săpăturile arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.
- (9) În perimetrul cu potential arheologic, supravegherea arheologică se efectuează numai pe bază și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.
- (10) Cercetarea arheologică se realizează de către instituții abilitate și numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii și înregistrat în Registrul arheologilor.

La faza DTAC se va realiza obligatoriu cercetarea arheologică preventivă a perimetrului aferent sitului arheologic „Așezarea sarmatică de la Dumbrăvița- Obiectiv 10”, cod RAN 155270.07.

La faza DTAC, pe restul perimetrului proiectului, situat în zona de protecție a sitului arheologic Așezarea sarmatică de la Dumbrăvița- Obiectiv 10”, cod RAN 155270.07 se va efectua supraveghere arheologică.

II. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Articolul 7.

UTR-urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ si se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala, functiunea predominanta permitand stabilirea categoriilor de interventie.

Avand in vedere dimensiunea terenului reglementat si faptul ca prin regulamentul prezent se asigura o omogenitatea functionala si morfologica pentru toata zona reglementata se propune o singura **unitate teritoriala de referinta – UTR Zonă locuințe individuale si funcțiuni complementare, zonă sport și agrement cu servicii aferente**, ce se contureaza prin strazile propuse si limitele existente. UTR-ul va avea cinci **zone functionale**, după cum urmează:

Zona 1 – Locuire

Zona 2 – Dotări sportive

Zona 3 – Instituții și servicii publice

Zona 4 – Spații verzi publice



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

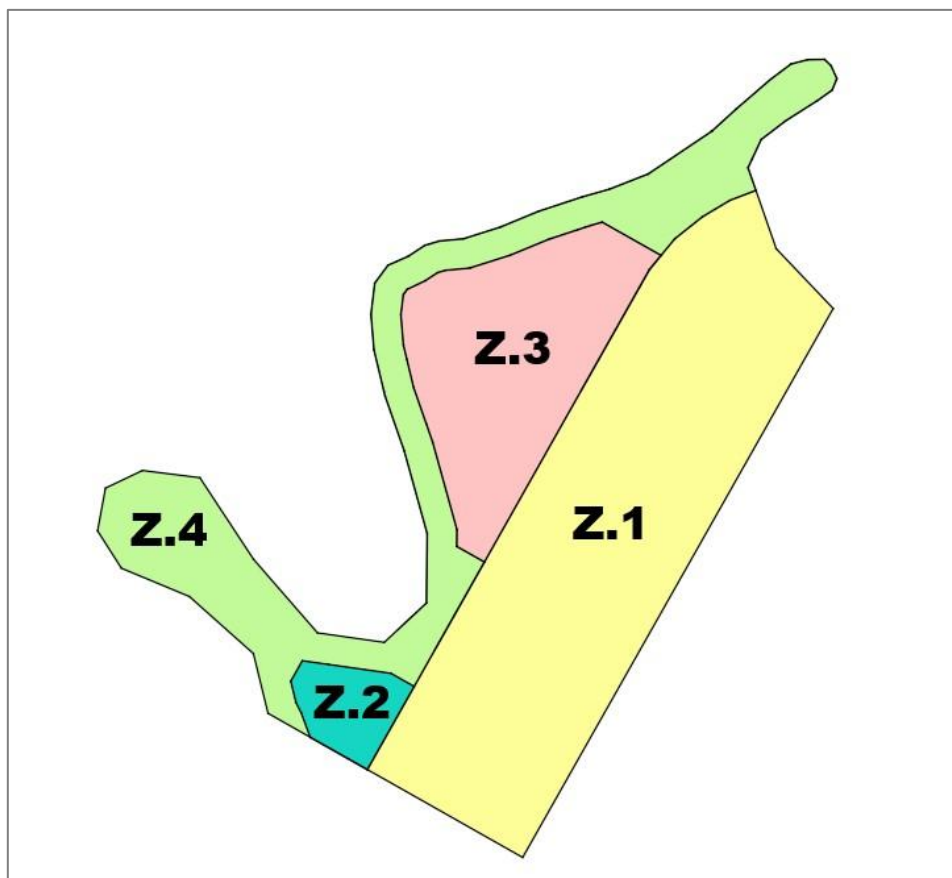
URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița

Zonificare funcțională propusă:



Articolul 8.

BILANT TERITORIAL - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ZONĂ FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚA	PROCENT DIN SUPRAFAȚA TOTALĂ TEREN
ZONA 1 - LOCUIRE	29 669 mp	50,63%
ZONA 2 – DOTĂRI SPORTIVE	2 105,0 mp	3,59%
ZONA 3 – INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE	11 558,0 mp	19,72%
ZONA 4 – SPAȚII VERZI PUBLICE	15 270,0 mp	26,06%
TOTAL TEREN	58 602,0 mp	100%



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița

BILANT TERITORIAL - DETALIERE ZONE FUNCȚIONALE

ZONĂ/SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚA	PROCENT DIN SUPRAFAȚA ZONEI
ZONA 1 - LOCUIRE	29 669 mp	100%
Suprafața aferentă subzonei de locuințe individuale și cu maxim două unități locative/parcelă din care:	14 876,0 mp	50,14%
<i>Suprafața aferentă construcțiilor de locuințe individuale și cu maxim două unități locative/parcelă</i>	<i>5 206,6 mp</i>	<i>17,55%</i>
<i>Spații verzi în incintă</i>	<i>4 462,8 mp</i>	<i>15,04%</i>
<i>Suprafața aferentă circulațiilor din incintă - accesuri, circulații auto, alei pietonale, parcaje</i>	<i>5 206,6 mp</i>	<i>17,55%</i>
Suprafața aferentă subzonei de dotări sociale și servicii din care:	5 876,0 mp	19,81%
<i>Suprafața aferentă construcțiilor de dotări sociale și servicii</i>	<i>2 350,4 mp</i>	<i>7,93%</i>
<i>Spații verzi în incintă</i>	<i>1 762,8 mp</i>	<i>5,94%</i>
<i>Suprafața aferentă circulațiilor din incintă - accesuri, circulații auto, alei pietonale, parcaje</i>	<i>1 762,8 mp</i>	<i>5,94%</i>
Spații verzi publice	1 950,0 mp	6,57%
Suprafața aferentă circulațiilor ce devin domeniu public-carosabil, trotuare, alei pietonale, spații verzi de aliniament	6 967,0 mp	23,48%
ZONA 2 – DOTĂRI SPORTIVE	2 105,0 mp	100%
<i>Suprafața aferentă construcțiilor de dotări sportive</i>	<i>842,0 mp</i>	<i>40,00%</i>
<i>Spații verzi în incintă</i>	<i>631,5 mp</i>	<i>30,00%</i>
<i>Suprafața aferentă circulațiilor din incintă - accesuri, circulații auto, alei pietonale, parcaje</i>	<i>631,5 mp</i>	<i>30,00%</i>
ZONA 3 – INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE	11 558,0 mp	100%
<i>Suprafața aferentă construcțiilor de instituții și servicii publice</i>	<i>4 623,2 mp</i>	<i>40,00%</i>
<i>Spații verzi în incintă</i>	<i>3 467,4 mp</i>	<i>30,00%</i>
<i>Suprafața aferentă circulațiilor din incintă - accesuri, circulații auto, alei pietonale, parcaje</i>	<i>3 467,4 mp</i>	<i>30,00%</i>
ZONA 4 – SPAȚII VERZI PUBLICE	15 270,0 mp	100%
<i>Spații verzi publice</i>	<i>15 270,0 mp</i>	<i>100%</i>



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița

III. UTILIZARE FUNCTIONALA si alte POSIBILITATI de UTILIZARE ale TERENURILOR

Articolul 9. TIPURILE DE ZONE FUNCTIONALE:

- **FUNCTIUNEA DOMINANTA:**

Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială și servicii, agrement și sport, zona fiind compusă din clădiri cu caracter urban și semi-urban, cu un regim de înălțime max. D/S+P+1E+M/Er.

Se vor respecta prevederile legii nr. 114/1996, actualizată, privind locuințele, referitoare la suprafețele minimale, în conformitate cu Anexa 1 – „Exigențe minimale pentru locuințe”.

- **FUNCTIUNI COMPLEMENTARE:**

Dotările admise zonei sunt:

- Instituții – deservesc zona de locuire;
- Servicii – spații cu funcțiuni complementare zonei rezidențiale;
- Dotări sociale și sportive compatibile cu zona de locuire;
- Spații verzi amenajate: parcuri, spații de joacă pentru copii;
- Circulații, accese carosabile, alei pietonale, piste ciclisti, parcaje, garaje.

- **UTILIZARE FUNCTIONALA – ZONA 1 - Locuinte individuale cu maxim doua unități locative/parcelă – parcelele nr. 1-17**

Articolul 10. UTILIZARI PERMISE

- Clădiri de locuit individuale sau cuplate cu maxim 2 unități locative/parcelă, cu regim maxim D/S+P+1E+M/Er, pe parcele cu lățimea frontului stradal de cel puțin 16 m;
- Amenajări aferente locuințelor;
- Spații tehnice aferente locuințelor;
- Anexe gospodărești: chioșcuri și foisoare, bucătării de vară, magazine pentru unelte, magazine pentru lemne și cărbuni, sere, grătare zidite;
- Căi de acces carosabile și pietonale private;
- Parcaje la sol, garaje;
- Spații plantate, spații de joacă pentru copii;
- Construcții pentru echipare tehnică;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Împrejmuiri.

Articolul 11. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Se admit locuințe cuplate, cu condiția respectării suprafeței minime de 300mp pe parcelă și a unui front stradal de cel puțin 12,00m. Aceste parcele vor fi dezmembrate din parcele de cel puțin 600mp, cu o lungime a frontului stradal de cel puțin 24,00m, operațiunea de dezmembrare fiind realizată strict în scopul edificării de locuințe cuplate.

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 >12m pentru locuințe cuplate, respectiv parcele >600 mp cu front >16m pentru locuințe izolate.

Se permite schimbarea destinației unităților locative de la nivelul parterului sau una – două încăperi, numai pentru categoriile de funcțiuni complementare birouri pentru activități liberale, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practici profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dauneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Orice tip de activitate să se desfășoare doar în interiorul clădirilor și să nu producă poluare fonică, olfactivă, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine.

Autorizarea executării construcțiilor pe parcelele aflate în zona condiționată de efectuarea cercetării arheologice preventive sau în zona condiționată de efectuarea supravegherii arheologice, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuinței.

Articolul 12. INTERDICTII TEMPORARE

Autorizarea construcțiilor se va face după avizarea și aprobarea P.U.Z.

Articolul 13. INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise următoarele activități:

- schimbarea destinației unităților locative pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- locuințe colective;
- depozitări en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- lucrări de terasament și sistematizare de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate.
- orice activitate ce generează poluare fonică, olfactivă.

- UTILIZARE FUNCTIONALA – ZONA 1- Dotări sociale și servicii - parcela nr. 21

Articolul 14. UTILIZARI PERMISE

- instituții publice și administrative;
- servicii, comerț, alimentație publică- maxim 40 locuri;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii sociale, colective și personale;
- centre sociale, cămine de bătrâni;
- centru paliativ;
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- agenții de turism;
- dotări pentru învățământ;
- expoziții, muzee, case de cultură, centre și complexe culturale;
- biblioteci, cluburi culturale, săli de reuniune;
- cinematografe, teatre, săli polivalente;
- spitale, dispensare, farmacii, creșe, leagăn de copii;
- dotări de cult;
- dotări pentru sport /agrement în spații închise;



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița

- unități și spații de cazare (se va detalia la faza Autorizație de Construire);
- stații de carburanți, ateliere reparații auto etc.
- parcaje la sol, garaje subterane;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate, scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
- construcții pentru echiparea echiparea tehnico-edilitare;
- construcții provizorii de orice natură;
- căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă cu acces public.

Orarul de funcționare al activităților și funcțiunilor din zona Dotări sociale și servicii va fi compatibil cu funcțiunea zonei 1- de locuire (dominantă).

Articolul 15. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- se admit locuințe de serviciu (amplasate la ultimul nivel) în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale. Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.
- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dauneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul inconjurator;
- pensiuni cu acordul vecinilor direct afectați;
- alte activități meșteșugărești, societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant;
- panouri publicitare în spațiile verzi sau pe clădiri.
- autorizarea executării construcțiilor se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuinței.

Articolul 16. INTERDICTII TEMPORARE

Autorizarea construcțiilor se va face după avizarea și aprobarea P.U.Z.

Articolul 17. INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau de alt tip care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antreprize;
- spații de întreținere auto;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozitare en-gros;
- depozități materiale refolosibile;
- depozite de deșeuri;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament și sistematizare de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate.
- orice activitate ce generează poluare fonică, olfactivă;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice;
- locuire unifamilială/colectivă.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița

- UTILIZARE FUNCTIONALA - ZONA 2 – Dotări sportive - parcela nr. 18.

Articolul 18. UTILIZARI PERMISE

- dotări de agrement;
- unități de cazare: hoteluri, moteluri, pensiuni etc.;
- construcții și amenajări sportive;
- complexuri sportive: cluburi, săli de sport, terenuri de sport;
- campinguri;
- construcții temporare/sezoniere;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- mici dotări de comerț alimentar și nealimentare, dotări de alimentație publică;
- dotări pentru sănătate;
- spații wellness;
- centru paliativ;
- spații pentru piscine închise, deschise și acoperite;
- parcaje la sol, garaje subterane;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate, scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
- construcții pentru echiparea echiparea tehnico-edilitare;
- construcții provizorii de orice natură;
- căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă cu acces public;
- împrejurimi.

Orarul de funcționare al activităților și funcțiunilor din Zona 2 – Dotări sportive va fi compatibil cu funcțiunea de locuire (dominantă).

Articolul 19. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- se admit locuințe de serviciu (amplasate la ultimul nivel) în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.
- construcțiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatiilor si confortului populatiei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatiile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator;
- panouri publicitare în spațiile verzi sau pe clădiri.
- autorizarea executării construcțiilor se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuinței.

Articolul 20. INTERDICTII TEMPORARE

Autorizarea constructiilor se va face dupa avizarea si aprobarea P.U.Z.

Articolul 21. INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise urmatoarele activitati:

- activități industriale sau de alt tip care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antreprize;
- spații de întreținere auto;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozitare en-gros;
- depozități materiale re folosibile;



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița

- depozite de deșeuri;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament și sistematizare de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate.
- orice activitate ce generează poluare fonică, olfactivă;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice;
- locuire unifamilială/colectivă.

• UTILIZARE FUNCTIONALA – ZONA 3 – Instituții și servicii publice - parcelele nr.19-20

Articolul 22. UTILIZARI PERMISE

- instituții publice și administrative;
- servicii, comerț, alimentație publică- maxim 40 locuri;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii sociale, colective și personale;
- centre sociale, cămine de bătrâni;
- centru paliativ;
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- agenții de turism;
- dotări pentru învățământ;
- expoziții, muzee, case de cultură, centre și complexe culturale;
- biblioteci, cluburi culturale, săli de reuniune;
- cinematografe, teatre, săli polivalente;
- spitale, dispensare, farmacii, creșe, leagăn de copii;
- dotări de cult;
- dotări pentru sport /agrement in spatii inchise;
- unități și spații de cazare (se va detalia la faza Autorizație de Construire);
- stații de carburanți, ateliere reparații auto etc.
- parcaje la sol, garaje subterane;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate, scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
- construcții pentru echiparea echiparea tehnico-edilitare;
- construcții provizorii de orice natură;
- căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă cu acces public.

Orarul de funcționare al activităților și funcțiunilor din Zona 3 - Instituții și servicii publice va fi compatibil cu funcțiunea de locuire (dominantă).

Articolul 23. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- se admit locuințe de serviciu (amplasate la ultimul nivel) în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale. Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.
- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dauneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul inconjurator;
- pensiuni cu acordul vecinilor direct afectați;
- alte activități meșteșugărești, societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant;



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița

- panouri publicitare în spațiile verzi sau pe clădiri.
- autorizarea executării construcțiilor pe parcelele se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuinței.

Articolul 24. INTERDICTII TEMPORARE

Autorizarea constructiilor se va face dupa avizarea si aprobarea P.U.Z.

Articolul 25. INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise urmatoarele activitati:

- activități industriale sau de alt tip care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antreprize;
- spații de întreținere auto;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozitare en-gros;
- depozități materiale refolosibile;
- depozite de deșeuri;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament și sistematizare de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate.
- orice activitate ce generează poluare fonică, olfactivă;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice;
- locuire unifamilială/colectivă.

- UTILIZARE FUNCTIONALA – ZONA 1 – Spații verzi publice (parcela nr. 22) și ZONA 4- Spații verzi publice (parcela nr. 23)

Articolul 26. UTILIZARI PERMISE

- spații plantate, și plantate de folosință generală: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;
- lucrări de modelare a terenului;
- perdele verzi de protecție în lungul drumurilor publice în corelare cu vântul dominant și particularitățile zonale;
- Conform Legii nr. 24/2007, pe parcelele cu destinația “spații verzi” sunt permise următoarele amenajări în procent de maxim 10% din suprafața parcelei:
 - o Circulații pietonale, circulații ciclistice;
 - o Locuri de joacă pentru copii;
 - o Oglinzi și cursuri de apă, fântâni arteziene și jocuri de apă;
 - o Mobilier urban, amenajări pentru sport și odihnă; amenajări și instalații de agrement; obiecte de artă și sculpturi;
 - o Grupuri sanitare publice;
 - o Construcții pentru expoziții și activități culturale;
 - o Construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică
 - o Rețele și echipamente tehnico-edilitare, platformă gospodărească, spații pentru întreținere.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița

Articolul 27. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- construcțiile permise pot fi realizate cu condiția să se ia toate măsurile pentru a nu provoca alunecări de teren, surpări sau a nu modifica echilibrul pânzei freatice.
- se admit funcțiuni de loisir public, sport și agrement, cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească 10%. Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile e la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.
- construcțiile cu funcțiuni complementare celei de spații verzi, zonă plantată, agrement și sport vor avea amprenta de maxim 4,9% din suprafața parcelei sau a zonei. În acest caz, suprafața construită desfășurată nu va depăși suprafața construită desfășurată a construcțiilor din aceeași zonă funcțională.

Articolul 28. INTERDICTII TEMPORARE

Autorizarea construcțiilor se va face după avizarea și aprobarea P.U.Z.

Articolul 29. INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

- este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi;
- se interzice împrejmuirea parcelei;
- se interzice construirea oricăror obiective altele decât cele menționate la art. 26 și art. 27;
- sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

• UTILIZARE FUNCTIONALA – ZONA 1 - Circulații - parcela nr. 24

Articolul 30. UTILIZARI PERMISE

- căi de comunicație auto, pietonale, velo;
- construcții, instalații și amenajări aferente traficului rutier;
- unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier;
- terminale de persoane sau bunuri, depozite;
- funcțiuni aferente infrastructurii de transport public; platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun;
- parcaje publice, spații de staționare;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- trotuare, alei pentru cicliști;
- spații verzi;
- lucrări de terasament;
- lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice: parapete de protecție, plantații de protecție;
- rețele tehnico-edilitare;
- sunt permise lucrări de îmbunătățire a elementelor geometrice la traseele existente;
- alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări: categoria funcțională pe care o străbate, dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere, realizarea fâșiilor de protecție.

Articolul 31. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Construcțiile permise pot fi realizate cu condiția să se ia toate măsurile pentru a nu provoca alunecări de teren, surpări sau a nu modifica echilibrul pânzei freatice.
- Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zona drumului public se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului Direcției Regionale de Drumuri și Poduri Timișoara.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița

Articolul 32. INTERDICTII TEMPORARE

Realizarea de trame stradale noi se autorizează doar prin documentații PUZ.

Articolul 33. INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

- se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteașă asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumuri sau prezintă riscuri de accidente; acestea vor fi interzise în zona de siguranță și de protecție a drumurilor cu excepție a celor pe care le deserveșc;
- se interzic amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces.

IV. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR SI A PARCELELOR

- **REGULI cu privire la FORMA si DIMENSIUNILE PARCELELOR**

Articolul 34.

În cazul terenului de față, suprafața parcelor pentru construcții nu va fi mai mică de 600 mp pentru toate subzonele.

Articolul 35.

Adâncimea loturilor va fi mai mare sau cel puțin egală cu frontul acestora.

Articolul 36.

Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiții:

- calitatea terenurilor să permită realizarea obiectivelor propuse;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- respectarea dimensiunilor minime ale unei parcele în cazul locuințelor izolate – respectiv 600 mp;
- respectarea dimensiunilor minime ale unei parcele în cazul locuințelor cuplate – respectiv 300 mp;
- respectarea dimensiunilor minime ale unei parcele în cazul dotărilor sociale și serviciilor – respectiv 1000 mp și front stradal de minim 18 m;
- fiecare parcelă să aibă legătură cu străzi sau piețe publice.

- **REGULI de AMPLASARE, RETRAGERI MINIME si CONFORMARE a CONSTRUCTIILOR:**

Articolul 37. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv spre nord.

Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1-1,1/2 h potrivit OMS nr. 119/2014 privind normele de igienă.

Articolul 38. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

Pentru zona studiată este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinațiile stabilite anterior numai dacă există posibilități de acces la drumuri publice, direct sau prin servitute. Prospectul stradal minim acceptat este de 12m. Construcțiile pentru dotări și servicii vor avea asigurat accesul dintr-un drum public cu posibilitatea rezolvării accesului mijloacelor de stingere al incendiilor și de serviciu.

Distanța construcțiilor față de drum va fi de fix 6 m și conform planșei „Reglementari urbanistice”.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRĂVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița

- **AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR IN INTERIORUL PARCELEI**

Articolul 39.

La amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor se vor respecta:

- normele de însorire și iluminat natural;
- distanțele minime de siguranță la foc între construcții și dotările edilitare respectiv între dotările edilitare și limita de proprietate precum și accesele la construcție pentru asigurarea cerințelor de siguranță la foc;

- **AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR IN INTERIORUL PARCELEI- ZONA 1- Locuinte individuale cu maxim doua unități locative/parcelă:**

Articolul 40 AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENTUL STRADAL

Construcțiile se vor amplasa, față de frontul stradal, în funcție de forma parcelei, retrase la fix 6 m.

Articolul 41. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor, atât pentru construcțiile de locuit, cât și pentru alte funcțiuni admise în mod excepțional, față de limitele laterale, se va face minim Hcornișă/2 față de ambele limite laterale dar nu mai puțin de 3,00m pentru clădirile izolate; clădirile cuplate vor fi alipite pe una dintre limitele laterale pe calcan și vor respecta minim Hcornișă/2 față de cealaltă limită, dar nu mai puțin de 3,00m.

Articolul 42. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE

Construcțiile se vor amplasa, față de limita posterioară a parcelei, în funcție de forma acesteia, retrase la minim 10 m.

Articolul 43.

Retragerile sau iesirile de la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor din zona, în condițiile avizării documentației de serviciu de urbanism al comunei Dumbrăvița.

Articolul 44.

Marginile exterioare ale fundațiilor nu vor depăși limitele de proprietate, iar apa meteorică captată de pe acoperisuri va fi drenată exclusiv pe teren propriu.

Articolul 45.

Numărul de parcuri necesar locuințelor (2 locuri de parcare/ unitate locativă), se va asigura în interiorul parcelelor respective.

Articolul 46. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se va face în condițiile în care prin înălțimea, volumetria și aspectul construcțiilor situate în spate nu afectează însorirea și nu aduce prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii. Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.

Pentru toate construcțiile sunt valabile regulile de amplasare față de limitele parcelei.

- **AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR IN INTERIORUL PARCELEI- ZONA 1- Dotări sociale și servicii:**

Articolul 47. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENTUL STRADAL

Construcțiile se vor amplasa, față de frontul stradal, în funcție de forma parcelei, retrase la fix 6 m.

Articolul 48. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor, față de limitele laterale, se va face la minim 6 m.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița

Articolul 49. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE

Constructiile se vor amplasa, față de limita posterioară a parcelei cu o retragere de minim 19,70 m.

Articolul 50.

Retragerile sau iesirile de la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor din zona, in conditiile avizarii documentatiei de serviciu de urbanism al comunei Dumbrăvița.

Articolul 51.

Marginile exterioare ale fundatiilor nu vor depasi limitele de proprietate, iar apa meteorica captata de pe acoperisuri va fi drenata exclusiv pe teren propriu.

Articolul 52.

Numărul de parcare necesar construcțiilor de dotări sociale și servicii, se va asigura in interiorul parcelei respective.

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte. Este necesar să se asigure suplimentar față de locurile de parcare aferente funcțiunii de bază, minimum 2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali, clienți.

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;



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița

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;

Condiții pentru persoanele cu dizabilități

* În parcaje / garaje cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite;
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite;
- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite;
- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite;
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite + câte 1 loc la fiecare 100 de locuri peste 200 de locuri de parcare obișnuite;
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m;



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița

Articolul 53. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se va face în condițiile în care prin înălțimea, volumetria și aspectul construcțiilor situate în spate nu afectează însorirea și nu aduce prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii.

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

Pentru toate construcțiile sunt valabile regulile de amplasare față de limitele parcelei.

- **AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR IN INTERIORUL PARCELEI- ZONA 2 - Dotări sportive**

Articolul 54. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENTUL STRADAL

Construcțiile se vor amplasa, față de frontul stradal, în funcție de forma parcelei, retrase la fix 6 m.

Articolul 55. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei, față de limitele laterale, se va face la minim ½ din H cornișă, dar nu mai puțin de 3.00m.

Articolul 56. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei, față de limitele posterioare se va face la minim 18m.

Articolul 57.

Retragerile sau iesirile de la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor din zonă, în condițiile avizării documentației de serviciu de urbanism al comunei Dumbrăvița.

Articolul 58.

Marginile exterioare ale fundațiilor nu vor depăși limitele de proprietate, iar apa meteorică captată de pe acoperisuri va fi drenată exclusiv pe teren propriu.

Articolul 59.

Numărul de parcuri necesar construcțiilor de dotări sportive, se va asigura în interiorul parcelei respective.

Funcțiuni sportive

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

Articolul 60. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se va face în condițiile în care prin înălțimea, volumetria și aspectul construcțiilor situate în spate nu afectează însorirea și nu aduce prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii.

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

Pentru toate construcțiile sunt valabile regulile de amplasare față de limitele parcelei.

- **AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR IN INTERIORUL PARCELEI- ZONA 3 – Instituții și servicii publice**

Articolul 61. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENTUL STRADAL

Construcțiile se vor amplasa, față de frontul stradal, în funcție de forma parcelei, retrase la fix 6 m.

Articolul 62. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE

Pentru parcela nr. 19, construcțiile se vor retrage cu minim 6,00 m față de limita din stânga, iar față de limita din dreapta se va respecta o retragere de min. ½ din H cornișă, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt al etajului neretras, dar nu mai puțin de 3,00m.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița

Pentru parcela nr. 20, construcțiile se vor retrage 19,70 m față de limita din dreapta, iar față de limita din stânga se va respecta o retragere de min. $\frac{1}{2}$ din H cornișă, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt al etajului neretras, dar nu mai puțin de 3,00m.

Articolul 63. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚA DE LIMITELE POSTERIOARE

Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară variabil între 6,00 - 50,92 m conform planșei Reglementări Urbanistice.

Articolul 64.

Retragerile sau iesirile de la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor din zonă, în condițiile avizării documentației de serviciu de urbanism al comunei Dumbrăvița.

Articolul 65.

Marginile exterioare ale fundațiilor nu vor depăși limitele de proprietate, iar apa meteorică captată de pe acoperisuri va fi drenată exclusiv pe teren propriu.

Articolul 66.

Numărul de parcuri necesar construcțiilor de instituții și servicii publice, se va asigura în interiorul parcelelor respective.

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;



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița

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;

Condiții pentru persoanele cu dizabilități

* În parcaje / garaje cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite;
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite;
- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite;
- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite;
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite + câte 1 loc la fiecare 100 de locuri peste 200 de locuri de parcare obișnuite;
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m;



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița

Articolul 67. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se va face în condițiile în care prin înălțimea, volumetria și aspectul construcțiilor situate în spate nu afectează însorirea și nu aduce prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii.

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

Pentru toate construcțiile sunt valabile regulile de amplasare față de limitele parcelei.

- PROCENTUL de OCUPARE al TERENULUI, COEFICIENTUL de UTILIZARE al TERENULUI

Articolul 68.

Procentul de Ocupare al Terenului exprima limita maxima a suprafetei permisa sa fie ocupata la nivelul solului cu constructii. Vor fi luate in calcul proiectia la nivelul solului a cladirilor si anexelor lor, fara suprafetele cailor de acces si stationare, respectiv terase.

Articolul 69. ZONA 1- Locuinte individuale cu maxim doua unități locative/parcelă

În cazul prezentei lotizari, pentru subzona de locuinte individuale și cu maxim doua unități locative/parcelă, se va respecta:

- un P.O.T. maxim de 35%;
- un C.U.T. de maxim 1,05;

Articolul 70. ZONA 1 - Dotări sociale și servicii

În cazul prezentei lotizari, pentru subzona de dotări sociale și servicii, se va respecta:

- un P.O.T. maxim de 40%;
- un C.U.T. de maxim 1,20;

Articolul 71. ZONA 2- Dotări sportive

În cazul prezentei lotizari, pentru subzona de dotări sportive, se va respecta:

- un P.O.T. maxim de 40%;
- un C.U.T. de maxim 1,20;

Articolul 72. ZONA 3 – Instituții și servicii publice

În cazul prezentei lotizari, pentru subzona de instituții și servicii publice, se va respecta:

- un P.O.T. maxim de 40%;
- un C.U.T. de maxim 1,20;

- INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Articolul 73. ZONA 1- Locuinte individuale si cu maxim doua unități locative/parcelă

Regimul de inaltime al constructiilor va fi de maxim D/S+P+1E+M/Er.

Înălțimea maximă la cornișă constructiilor va fi de 7,50 m.

Înălțimea maximă la coama construcțiilor va fi de 12,00 m.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița

D	H maxim cornișă /atic = 3,00m H maxim coamă /atic = 5,00 m
D(S) + P D(S) + P + M(Er) P P + M(Er)	H maxim cornișă /atic = 5,50m H maxim coamă /atic = 9,00 m
D(S) + P + 1 D(S) + P + 1 + M(Er) P + 1 P + 1 + M(Er)	H maxim cornișă /atic = 7,50m H maxim coamă /atic = 12,00 m

Articolul 74. ZONA 1- Dotări sociale și servicii ; ZONA 2- Dotări sportive; ZONA 3 – Instituții și servicii publice

Regimul de înălțime al construcțiilor va fi de maxim D/S+P+1E+M/Er.

Înălțimea maximă la cornișa construcțiilor va fi de 9,00 m.

Înălțimea maximă la coama construcțiilor va fi de 13,50 m.

D	H maxim cornișă /atic = 3,00m H maxim coamă /atic = 5,00 m
D(S) + P D(S) + P + M(Er) P P + M(Er)	H maxim cornișă /atic = 6,00m H maxim coamă /atic = 10,50 m
D(S) + P + 1 D(S) + P + 1 + M(Er) P + 1 P + 1 + M(Er)	H maxim cornișă /atic = 9,00m H maxim coamă /atic = 13,50 m

• REGULI cu privire la ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII și DRUMURI

Articolul 75. ACCESE CAROSABILE

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Parcelele vor avea un singur acces auto (minim 3,5 m, maxim 6 m- dublu sens) și 1 singur acces pietonal. În cazul locuințelor cu două apartamente se admit maximum 2 accesuri auto și 2 accesuri pietonale. În acest caz, al doilea acces auto va avea maxim 5,0m.

În cazul parcelor mai mari de 1200 mp se admit maximum 2 accesuri auto și 2 accesuri pietonale. În acest caz, al doilea acces auto va avea maxim 6,0m.

Se recomandă cuplarea accesurilor auto fie a celor de pe aceeași parcelă, fie cu accesurile auto ale parcelor învecinate.

Articolul 76. ACCESE PIETONALE

La trotuare și spații publice se vor prevedea rampe pentru persoane cu dizabilități.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița

Articolul 77.- DRUMURI

Drumurile prevazute in acest P.U.Z. permit satisfacerea regulilor minime privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protectie civila, salvare, circulatia persoanelor cu dizabilitati.

La dimensionare se va tine cont de legislatia in vigoare, privind profilul stradal si de categoria strazii.

- **PROPRIETATE PUBLICA**

Articolul 78.

Proprietarii terenului propus parcelării vor ceda fără despăgubire și sarcini de orice natură, suprafețele necesare pentru circulațiile prevazute, conform planșei „Proprietatea terenurilor”. În acest sens, la faza dezmembrării parcelelor și intabulării, terenurile propuse a fi trecute în domeniul public și privat al UAT Dumbrăvița vor fi eliberate de sarcini.

Retelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a comunei Dumbrăvița.

Retelele de alimentare cu gaze si energie electrica sunt proprietatea societăților de furnizare de utilitati.

- **REGULI cu privire la ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE**

Articolul 79.

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

Articolul 80. ALIMENTAREA CU APA

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al comunei Dumbrăvița, existentă în vecinătatea parcelei studiate.

a) Situația existentă.

În prezent, pe parcela studiată nu există instalații de alimentare cu apă potabilă.

b) Situația propusă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al comunei Dumbrăvița.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și de incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Dumbrăvița, rețea existentă pe strada Picasso și administrată de AQUA DUMBRAVITA S.R.L.

Reteaua de alimentare cu apă propusă se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, De. 110 mm (L~546 m), se va amplasa în zona verde, astfel încât să existe câte un bransament (PE-HD, Dn. 32-40 mm) pentru fiecare parcelă și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Această rețea de alimentare cu apă propusă se va extinde de-a lungul drumului DE 36/1 pe o distanță de cca 93 m și se va bransa la rețeaua de alimentare cu apă a comunei, aflată pe strada Picasso (PE-HD, Dn. 90 mm), aflată la sudul zonei PUZ.

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

Q S ZI MED = 19,72 mc/zi = 0,22 l/s

Q S ZI MAX = 25,63 mc/zi = 0,29 l/s



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița

Q S ORAR MAX = 3,20 mc/h = 0,89 l/s

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Articolul 81. ASIGURAREA CANALIZARII

a) Situația existentă.

În prezent, parcela studiată nu este sistematizată, are funcțiunea de teren arabil în intravilan și, în concluzie, nu există canalizare menajeră sau pluvială, aceasta aflându-se în vecinătate.

b) Situația propusă.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza o extindere a sistemului de canalizare al comunei Dumbrăvița în lungul străzilor majore și secundare ale zonei. Din această rețea se vor realiza racorduri de canalizare pentru fiecare parcelă în parte.

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al comunei Dumbravita, aflat in administrarea AQUA DUMBRAVITA S.R.L. (existent pe strada Puccini, la 325 m spre sud).

Reteaua de canalizare menajera propusa in PUZ se va extinde de-a lungul DE 36/1 si strada Valencia, pe o distanta de cca 325 m si se va racorda la rețeaua de canalizare existenta pe strada Puccini, aflata la sudul zonei PUZ.

Conducta de canalizare propusa ($L \sim 556$ m) va fi realizata din tuburi din PVC-KG, $D=250$ mm, se va amplasa in axul strazilor propuse in PUZ si se va poza ingropat. Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 50-60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational. Pentru fiecare cladire va fi executat un racord menajer (PVC, $D=160$ mm) la rețeaua de canalizare menajera propusa in PUZ.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 19,72 \text{ mc/zi} = 0,22 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 25,63 \text{ mc/zi} = 0,29 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 3,20 \text{ mc/h} = 0,89 \text{ l/s}$$

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele de ploaie de pe suprafata acoperisurilor, drumurilor si a parcarilor din zona studiata sunt colectate de o rețea de canalizare pluviala ingropata ($L \sim 623$ m), trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie (amplasate pe parcela nr. 23 cu destinația spațiu verde), Surplusul de ape pluviale pre-epurate va fi evacuat prin intermediul unei conducte de refulare ($L=20$ m) in HPr 15 – pâraul Beregsău, aflat la nordul zonei studiate, in care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata.

Apele de ploaie cazute in zona verde in interiorul parcelelor se vor colecta in grădini de ploaie cu rol de infiltrare lentă/ bazine de retentie mici individuale ($V=3$ mc/bazin), amplasate ingropat in zona verde, iar surplusul se va utiliza la irigarea si intretinerea spatiilor verzi, urmand a se infiltra in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița

Q PL = 466,47 l/s

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{\text{anual}} = 55.976 \text{ mc/an}$

$V_{\text{bazin de retentie}} = 490 \text{ mc}$

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

Articolul 82. REțele ELECTRICE, TELEFONIE SI CATV

Alimentarea cu energie electrica a constructiilor cuprinse in proiect se va face prin solicitarea racordarii la rețelele electrice publice de transport si distributie a energiei electrice, in conformitate cu reglementarile in vigoare.

Se propune ca alimentarea cu energie electrica sa se realizeze din LES existenta, proiectata si executata de catre distribuitorul local de energie electrica pana la postul de transformare. Eventuala amplificare a liniilor electrice prin care se va alimenta rețeaua propusă va fi stabilită la o fază de proiectare ulterioară.

Din postul de transformare, se va realiza rețeaua LES 0.4 kV pana la fiecare bloc de masura si protectie (BMP). Cablul subteran se va monta la min. 0,7 m adancime, dimensionat corespunzator pentru puterea propusa.

Blocurile de masura si protectie (BMP) vor contine partea de protectie si masura pentru fiecare constructie in parte.

Zonele de circulatii, parcare si platforme vor fi dotate cu iluminat, realizat cu cabluri subterane și cu corpuri tip stradal cu lămpi cu LED-uri.

Toate lucrările se vor realiza de către firme atestate de catre ENEL pentru acest gen de lucrări conform proiectelor elaborate de aceasta.

Soluția de alimentare cu energie electrică va fi stabilită, pentru fiecare etapă, în studiile de soluție pe care le va elabora compania de electricitate pentru alimentarea noilor consumatori.

Bilanțul energetic al noilor consumatori electrici va fi:

- ZONA 1 – Parcelele nr. 1-17 - Locuințe individuale, cu maxim doua unități locative/parcelă

17 parcele locuinte x 20 kW / lot.

$P_i = 340,00 \text{ kW}$

$k_u = 0,65$

$k_s = 0,50$

$P_s = 110,50 \text{ kW}$

- ZONA 1 – parcela nr. 21 - Dotari sociale si servicii

o parcela dotari sociale si servicii x 150 kW / lot.

$P_i = 150,00 \text{ kW}$

$k_u = 0,75$

$k_s = 0,90$

$P_s = 101,25 \text{ kW}$

- ZONA 2 – parcela nr. 18 – Dotari sportive

o parcela dotari sportive x 40 kW / lot.

$P_i = 40,00 \text{ kW}$

$k_u = 0,75$

$k_s = 1,00$

$P_s = 30,00 \text{ kW}$



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița

- ZONA 2 – parcelele nr. 19 -20 – Institutii si servicii publice

o parcela x 60 kW / lot.

$P_i = 120,00 \text{ kW}$

$k_u = 0,75$

$k_s = 0,83$

$P_s = 74,70 \text{ kW}$

- Iluminat circulații, parcuri, zone verzi, $S=15\,270 \text{ mp}$

0.5 W / mp

$P_i = 7,63 \text{ kW}$

$k_s = 1$

$P_s = 7,63 \text{ kW}$

P_i – total putere instalată

$P_i \text{ total} = \sum P_i = 657,63 \text{ kW}$

PS – total putere simultan absorbită

$PS \text{ total} = \sum P_s = 324,08 \text{ kW}$

Lucrarile necesare:

- extinderea rețelei electrice LES existenta in vecinatatea amplasamentului;
- realizarea bransamentelor electrice subterane pentru racordarea individuala a imobilelor, cu montarea blocurilor de protectie si masura aferente.
- realizarea rețelilor de iluminat.

Pentru viitoarea zonă se preconizează că operatorii de telecomunicații, la comanda beneficiarului, vor dezvolta rețeaua de telecomunicații și internet. Soluția propusă este realizarea unor canalizații subterane tip fibră optică care să preia noii abonați

Articolul 83. ALIMENTAREA CU GAZE

Asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelelor existente, și realizarea de noi bransamente la acestea. Toate conductele din afara imobilelor vor fi amplasate subteran.

Articolul 84. GESTIONAREA DESEURILOR

Orice cladire de locuit, precum și orice alta unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele – amplasate într-un loc special pe propriul teren.

• ASPECTUL EXTERIOR al CONSTRUCȚIILOR

Articolul 85.

Orice construcție nouă sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă. Construcțiile noi trebuie – prin proporții și configurația fațadei, cât și volumetric, să se subordoneze caracterului general de zonă urbană, și să asigure, prin înălțime, formă și dimensiunile sale, o continuitate în profilul general al străzii.

Articolul 86.

Sunt interzise folosirea la exterior a unor materiale fabricate pentru interior, și materiale de construcții precare (de tip azbociment, tabla ondulată, plastic etc.)

Pentru toate construcțiile, fațadele spre curte, spre stradă și spre vecini, vor fi executate de aceeași calitate arhitecturală și urmărindu-se aceleași criterii, chiar și atunci când rezultă un calcan. Executia finisajelor și calitatea lor trebuie să respecte normele calitative aflate în vigoare.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița

Articolul 87.

Nu se accepta sub nici o forma culori contrastante la nici o fatada, acestea trebuie sa fie executate de o calitate superioara si in tonuri moderate, calde, armonizate.

- REGULI cu privire la AMPLASAREA de PARCAJE, SPATII VERZI si IMPREJMUIRE

Articolul 88. PARCAJE, GARAJE

La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii si gararii, caracteristice fiecarei functiuni.

Intrările si ieseirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Amplasarea garajelor si a parcajelor se va face cu asigurarea distantelor necesare securitatii in caz de incendiu.

Numărul de parcarri necesar locuintelor, respectiv dotărilor și serviciilor se va asigura in interiorul parcelelor respective.

Articolul 89. SPATII VERZI

În cadrul PUZ-ului, spațiile verzi se vor amenaja dupa cum urmează:

- Zona 1- Locuire
 - 1 parcelă independentă (parcele 22 cu destinația spații verzi publice) care reprezintă 6,57% din suprafața zonei 1 – Locuire;
 - spații verzi amenajate peisager în incinta fiecărei parcele de locuinte (parcele 1-17), minim 30% din suprafața fiecărei parcele;
 - spații verzi amenajate peisager în incinta parcelei de dotări sociale și servicii (parcele 21), minim 30% din suprafața parcelei;
 - spații verzi de aliniament în cadrul parcelei de circulații (parcele 24);
- Zona 2 - Dotări sportive
 - spații verzi amenajate peisager în incinta parcelei de dotări sportive (parcele 18), minim 30% din suprafața parcelei;
- Zona 3 - Instituții și servicii publice
 - spații verzi amenajate peisager în incinta fiecărei parcele de instituții și servicii publice (parcelele 19-20), minim 30% din suprafața fiecărei parcele;
- Zona 4 - Spații verzi publice
 - 1 parcelă independentă (parcele 23 cu destinația spații verzi publice) care reprezintă 100% din suprafața zonei 4- Spații verzi publice;

În cadrul fiecărei parcele se vor realiza grădini de ploaie cu rol de infiltrare lentă/bazine de retenție mici pentru acumularea apei de ploaie, ape pluviale convențional curate, ce vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi, iar preaplinul va fi descărcat prin intermediul rețelei de canalizare pluvială propusă după ce vor fi trecute prin decantor – separator de hidrocarburi.

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar plantarea a cel puțin un arbore de talie medie pentru fiecare 100 mp de lot.

Este obligatorie și cade în sarcina fiecărui proprietar amenajarea peisageră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița

Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon.

Vor fi plantați minim 1 arbore/arbust la 100mp de teren și minim 1 copac la 5ml în aliniamentul stradal, ținându-se cont de condițiile climatice, zona amplasării și necesitatea vizibilității în trafic, conform art. 35 al RLU PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023.

Articolul 90. PARCELELE INDEPENDENTE DE SPAȚIU VERDE

Utilizări permise:

- spații plantate, și plantate de folosință generală: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;
- lucrări de modelare a terenului;
- perdele verzi de protecție în lungul drumurilor publice în corelare cu vântul dominant și particularitățile zonale;
- Conform Legii nr. 24/2007, pe parcelele cu destinația "spații verzi" sunt permise următoarele amenajări în procent de maxim 10% din suprafața parcelei:
 - o Circulații pietonale, circulații ciclistice;
 - o Locuri de joacă pentru copii;
 - o Oglinzi și cursuri de apă, fântâni arteziene și jocuri de apă;
 - o Mobilier urban, amenajări pentru sport și odihnă; amenajări și instalații de agrement; obiecte de artă și sculpturi;
 - o Grupuri sanitare publice;
 - o Construcții pentru expoziții și activități culturale;
 - o Construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică
 - o Rețele și echipamente tehnico-edilitare, platformă gospodărească, spații pentru întreținere.

Utilizări permise cu condiții:

- construcțiile permise pot fi realizate cu condiția să se ia toate măsurile pentru a nu provoca alunecări de teren, surpări sau a nu modifica echilibrul pânzei freatice.
- se admit funcțiuni de loisir public, sport și agrement, cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească 10%. Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile e la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.
- construcțiile cu funcțiuni complementare celei de spații verzi, zonă plantată, agrement și sport vor avea amprenta de maxim 4,9% din suprafața parcelei sau a zonei. În acest caz, suprafața construită desfășurată nu va depăși suprafața construită desfășurată a construcțiilor din aceeași zonă funcțională.

Utilizări interzise:

- este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi;
- se interzice împrejmuirea parcelei;
- se interzice construirea oricăror obiective altele decât cele menționate la art. 26 și art. 27;
- sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

Articolul 91. SPAȚII VERZI ÎN ALINIAMENTUL STRADAL

Utilizări permise:

- spații plantate, aliniamente de arbori, amenajări peisagere cu arbori și arbuști ornamentali;



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str. Dr. P. V. Ungureanu nr. 12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița

- perdele verzi de protecție în lungul drumurilor publice în corelare cu vântul dominant și particularitățile zonale;
- sunt permise următoarele amenajări în procent de maxim 10% din suprafața spațiului verde de aliniament:
 - o rețele și echipamente tehnico-edilitare;
 - o iluminat stradal;
 - o mobilier urban;
 - o publicitate stradală.

Utilizări interzise:

- pentru toata zona sunt interzise orice tip de construcții, altele decât cele permise.

Articolul 92. SPAȚII VERZI ÎN INTERIORUL PARCELELOR

Utilizări permise:

- spații plantate, grădini private, aliniamente de arbori, amenajări peisagere cu arbori și arbuști ornamental;
- lucrări de modelare a terenului;
- sunt permise următoarele amenajări în procent de maxim 10% din suprafața spațiului verde din interiorul parcelelor:
 - o mobilier urban, amenajări pentru sport și odihnă; amenajări și instalații de agrement; obiecte de artă și sculpturi;
 - o alei pietonale;
 - o locuri de joacă pentru copii;
 - o oglinzi și cursuri de apă, fântâni arteziene și jocuri de apă;
 - o rețele și echipamente tehnico-edilitare.

Utilizări interzise:

- pentru toata zona sunt interzise orice tip de construcții, altele decât cele permise.

Articolul 93. ZONA 1- Locuinte individuale cu maxim doua unități locative/parcelă

Titularii parcelelor de locuinte individuale si cu maxim doua unități locative/parcelă a prezentului PUZ se obligă să asigure spații verzi în procent de minim 30% din suprafața fiecărei parcele în incinta acesteia.

Articolul 94. ZONA 1- Dotări sociale și servicii

Titularii parcelelor de dotări sociale si servicii publice a prezentului PUZ se obliga sa asigure spații verzi în procent de minim 30% din suprafața fiecărei parcele în incinta acesteia.

Articolul 95. ZONA 2- Dotări sportive

Titularii parcelelor de dotări sportive a prezentului PUZ se obliga sa asigure spații verzi în procent de minim 30% din suprafața fiecărei parcele în incinta acesteia.

Articolul 96. ZONA 3 – Instituții și servicii publice

Titularii parcelelor de instituții si servicii publice a prezentului PUZ se obliga sa asigure spații verzi în procent de minim 30% din suprafața fiecărei parcele în incinta acesteia.

Articolul 97. ÎMPREJMUIRI

La limita de proprietate dinspre stradă, împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 1,80 m de la nivelul trotuarului, iar stâlpii de maxim 2,00m. Este permis un soclu cu înălțimea maximă de 50cm de la cota trotuarului, iar partea superioară a împrejuririi va fi de timp semi-transparent (transparență 50%). Porțile împrejuririlor situate în aliniamentul stradal se vor deschide doar în interior sau se vor glisa lateral.

Împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 1,80 m, iar stâlpii de maxim 2,00m. Soclul va avea înălțimea maximă de 80cm. Vor fi semi-transparente (transparență 50%),



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189, 407695, 407696- Dumbrăvița

În scopul delimitării parcelelor, protecției împotriva intruziunilor, asigurării protecției vizuale sau decorative, transparente sau translucide din lemn sau metal, cu soclu sau gard viu, în scopul protecției împotriva intruziunilor, delimitării parcelelor, integrării clădirilor în caracterul zonelor. Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație.

Forma arhitecturala și materialele de execuție trebuie să se încadreze și să se subordoneze stilului arhitectural adoptat de clădirea principală pentru a forma împreună cu aceasta un tot unitar. Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate de beton.

Împrejmuirile laterale și cea posterioară se vor realiza și se vor autoriza strict pe limita de proprietate.

În cazul parcelelor destinate dotărilor și serviciilor, nu se vor realiza împrejmuiri la aliniament, spațiul privat dintre limita de proprietate dinspre stradă și clădire participând astfel, cel puțin vizual, la creerea spațiului public.

În cazul parcelelor destinate spațiilor verzi este interzisă construirea de împrejmuiri.

Plasarea pubelelor, contoarelor de apă, gaz etc și a altor elemente care necesită acces din domeniul public, nu pot aduce atingere spațiului public.

Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.

Întocmit,
arh. **Laura Tifan Gy**