

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Sacoșul Turcesc, jud.Timiș, punct de lucru: 300700, Timișoara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 780139, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTP191000280255RO01, OTP Bank-Timișoara

pr. nr. UDZ 197/18

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului **PLAN URBANISTIC ZONAL**
Zonă mică industrie nepoluantă, depozitare,
activități economice
Par.cad. 413480
Intravilan Dumbrăvița, jud. Timiș
- Beneficiar **SOCIETATEA ANALOG SRL Timișoara**
Timișoara
str. Aristide Demetriade, nr. 1/3
Jud. Timiș
- Proiectant general **s.c. GEOLINK s.r.l.**
307356, Timișoara, str. Gh Doja, nr.5, ap.2
jud. Timiș
- Subproiectanți,
colaboratori **s.c. ICEBERG s.r.l.**
300700, Timișoara, str. Petuniei, nr. 7
jud. Timiș

s.c. PROTON CONSULT s.r.l.
300263, Timișoara, str. Luigi Galvani, nr.7
jud. Timiș

s.c. DELTA PROJECT s.r.l.
300232, Timișoara, str. 1 Decembrie, nr.27/a
jud. Timiș

CIOCANI FIRAN IOAN P.F.A.

300232, Timișoara, str. C.A. Rosetti, nr.16
jud. Timiș

- Proiect nr. UDZ 197/18
- Data **aprilie 2026**

1.2. Obiectul PUZ

Obiectul documentației de față îl constituie urbanizarea unei parcele de teren agricol aflate în zona nord-vestică a intravilanului localității Dumbrăvița, comuna Dumbrăvița, jud. Timiș, situate în proximitatea șoselei de centură a municipiului Timișoara în partea sa de nord.

Regimul juridic al terenului luat în studiu se prezintă astfel:

- parcelele sunt proprietate privată a unei persoane juridice SOCIETATEA ANALOG SRL, și a fost dobândită prin cumpărare, fiind întabulată în Cartea Funciară nr. **413480**, com.Dumbrăvița. Parcela are nr. cad. **413480**. Se anexează extrasul CF.
- Suprafața totală a parcelei, proprietate privată însumează 40 931 mp.
- Suprafața totală a parcelelor din măsurători însumează 40 931 mp.
- Parcela este liberă de sarcini.

Regimul economic actual al terenului îl încadrează în folosința agricolă, cu specificația arabil. Terenul se află în intravilanul comunei Dumbrăvița, jud. Timiș.

Lucrarea are drept **scop** creerea unei zone de mică industrie nepoluantă, depozitare și activități economice în partea nord-vestică a extravilanului actual al comunei Dumbrăvița, oportunitate ce duce la dezvoltarea economico-financiară a zonei, exploatând o zonă care a rămas neurbanizată, dar propice pentru astfel de funcțiuni.

Planul Urbanistic Zonal cuprins în prezenta documentație este întocmit în conformitate cu Legea nr.50/1991 republicată și Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 privind Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal, ținând cont și de Ordinul nr.119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea "Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației", prezenta documentație tratând următoarele categorii de probleme, enunțate de către beneficiar:

- parcelarea în conformitate cu R.G.U. și prevederile C.J.Timiș și C.L. Dumbrăvița;
- stabilirea regulilor urbanistice de amplasarea construcțiilor în cadrul parcelei și a procentelor de ocupare și utilizare a terenului în conformitate cu R.G.U. și prevederile C.L. Dumbrăvița;
- stabilirea soluțiilor de principiu a echipării cu utilități a noii parcelări;
- stabilirea soluțiilor de principiu a căilor de acces și nodurilor acestora, a profilelor stradale noi create în conformitate cu prevederile legale existente în domeniu și prevederile C.L. Dumbrăvița;

- stabilirea mișcării proprietarilor asupra terenului studiat, în vederea realizării ansamblului industrial propus.
- ambientarea zonei, soluții de principiu: spații verzi, iluminat public.

Amplasamentul de față este cuprins în perimetrul construibil conform PUG al comunei Dumbrăvița.

Funcțiunea propusă este cea permisă de Certificatul de Urbanism obținut în prealabil, adică cea cuprinsă și în titlul proiectului.

Odată cu aprobarea sa, Planul Urbanistic Zonal devine un instrument de lucru la îndemâna factorilor de decizie locali și care poate sta la baza elaborării și aprobării tuturor proiectelor de dezvoltare propuse de diferiți beneficiari cum ar fi colectivități sau persoane particulare, administrație centrală și locală, agenți economici, etc.

1.2.1. Solicitări ale temei program

Tema program a fost întocmită de către beneficiar și prevede următoarele cerințe:

- Propunerea de urbanizare va cuprinde funcțiunea de mica industrie nepoluantă, depozitare și activități economice.
- Propunerea de urbanizare va urmări parcelarea în parcele de cca. 5000 mp.
- Propunerea va urmări o optimă folosire a terenului, în vederea folosirii cât mai eficiente a acestuia.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Terenul studiat se află actual în intravilanul comunei Dumbrăvița.

Comuna Dumbrăvița a aprobat actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei, care propune cuprinde în intravilan a terenul studiat, cu prevederea funcțională de zonă industrială și de depozitare.

În concordanță cu propunerile noului PUG, a fost un Aviz de Oportunitate pe terenul studiat.

1.3. Surse de documentare

1.3.1. Studii și proiecte elaborate anterior PUZ

Dintre studiile și proiectele elaborate anterior PUZ, se precizează următoarele:

- *Planul Urbanistic Zonal Activități economice cu caracter nepoluant, servicii și depozitare*, parcelele A 12/3-16/a, A 14/1/15, A 14/1/16/a, extravilan Dumbrăvița, având ca beneficiari pe Suli Eduard și Suli Elena;
- *Planul Urbanistic Zonal Producție și depozitare cu caracter nepoluant, producție prefabricate din beton și stație de betoane ecologică, showroom auto-moto, activități economice*, parcelele A 12/1/1, A 12/1/2, extravilan Dumbrăvița, jud. Timiș, având ca beneficiari pe Patrichi Ionel, Patrichi Adriana Maria și SC Europroducts SRL;
- *Plan Urbanistic Zonal Zona industrială și depozitare*, parcelele A 14/1/1, extravilan Dumbrăvița;

1.3.2. Studii de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Concomitent cu prezentul PUZ s-au întocmit următoarele:

- studiul topo-cadastral, elaborat de SC GEOLINK SRL, care a relevat atât situația topografică cât și cea a cadastrală și a proprietăților.

1.3.3. Date statistice

Date statistice au fost preluate din PUG Dumbrăvița.

1.3.4. Proiecte de investiții ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Principalul proiect de perspectivă este dublarea Centurii Auto a Timișoarei, la 4 benzi.

Nu sunt prevăzute pe tronsonul existent alte accese din Centura Timișoarei, în zona studiată, cel existent nefiind aprobat.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Zona a fost cuprinsă până la actualul PUG Dumbrăvița în extravilanul localității Dumbrăvița. Interesul pentru folosință industrială a terenurilor dintre Dumbrăvița și Sânnandrei, cumulat cu accesul facil din centura au făcut ca o serie de terenuri atât de pe Covaci cât și de pe Dumbrăvița să fie urbanizate în ultimul timp pentru astfel de funcțiuni.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității

Zona, prin aprobarea unor PUZ-uri cu funcțiuni similare, a fost deja creionată din punct de vedere al structurii urbanistice, astfel ca actuala urbanizare, fiind lipită de un PUZ aprobat, beneficiază în mare măsură de propunerile de urbanizare propuse la Sud.

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei este foarte mare, datorită următorilor factori:

- Situată în zona periurbană a Timișoarei;
- Accesibilitatea facilă spre autostradă, centura Timișoarei, Timișoara, aeroport;
- Contextul urbanistic al zonei;
- Forța de muncă disponibilă în întreg arealul de N al zonei periurbane Timișoara;

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul luat în studiu este situat în intravilan, în porțiunea nord-vestică a actualului intravilan al localității Dumbrăvița, porțiune cuprinsă între Centura Timișoarei și limita sa nordică administrativă.

Accesul în zonă se face pe **De 13** – drum asfaltat în partea de sud unde este conectat cu Centura Timișoarei, iar la partea de nord drum de pământ, agricol, conectat cu **De 1059** drum ce delimitează comuna Dumbrăvița de Sânnandrei, care la rândul lui este conectat cu **DC 58 Timișoara-Covaci** drum de asfalt în legătură cu Centura Timișoarei.

Limitele terenului sunt:

- la nord-vest: **Hcn 11**;
- la sud-vest: **parcelele cu nr. cad. 412828 și 412836** (zona verde) – situate în intravilan;
- la sud-est: **parcelele cadastrale 413481, 413482 și DE13**.
- la nord-vest: **parcelele cu nr. cad 412818** (stradă), **412815, 412816, 412817, 412810 și 412811** (zona verde) situate în intravilan.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este relativ plan și orizontal având stabilitatea generală asigurată. Panta generală a terenului este pe direcția Est-Vest spre Hcn 11.

În zonă există canalul de desecare **Hcn 11** în partea de vest de terenul studiat, făcând parte din sistemul local de desecare, cu legătură directă cu Hpr 15 – pârau Niarad (Beregsăul Vechi).

Clima localității Dumbrăvița se înscrie în cea de tip temperat continental moderată cu influențe mediteraneene. Temperaturile medii lunare în ianuarie sunt de -1, -2 °C și în iulie de +22, +25 °C. Perioada martie-septembrie prezintă umiditatea atmosferică scăzută, valorile variind între 62% (iulie) și 66,6% (aprilie). Zilele cu soare reprezintă cca. 75% din totalul zilelor. Nivelul multianual al precipitațiilor în mm este de 600. Vântul de nord are frecvența cea mai mare, urmat de cel de vest și sud.

Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noilor funcțiuni respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.

Din punct de vedere seismic, terenul se încadrează în zona D cu $T_s=1,0s$ și $K_s=0,16$ echivalent gradului 7,5 M.K.S. de intensitate seismică față de care se va aplica sporul corespunzător clasei de importanță a construcției.

Adâncimea de îngheț conform prescripțiilor este de 0,80 m.

Nu există în zonă riscuri naturale.

2.4. Ocuparea terenurilor

2.4.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

La ora actuală, terenul studiat se află în folosință agricolă.

2.4.2. Relaționări între funcțiuni

Zona reprezintă la ora actuală o mixtură de terenuri aflate în intravilan cu folosințe industriale/agricole.

La cca. 4,5 m N față de amplasament se află amplasată o hală de depozitare logistică aparținând societății Maracana SRL, la cca. 42,3 m N o stație de betoane și o un corp laborator aferent acesteia aparținând tot societății Prefatim Construct Nord SRL, iar la 94,26 m N față de amplasament se află o clădire de birouri aparținând societății Maracana SRL.

Pe o rază de 2000 m față de limita de proprietate a investiției terenului există următoarele unități care necesită zone de protecție sanitară:

- **cea mai apropiată locuință de limita de proprietate studiată se află la cca. 750 m SV, dincolo de șoseaua de centură, pe teritoriul intravilan Dumbrăvița.**

2.4.3. Elemente de structură urbană

La ora actuală nu se poate vorbi despre o structură urbană în zonă, chiar dacă există terenuri urbanizate care au ținut cont de o viitoare structură urbană.

2.4.4. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

La ora actuală, pe terenul studiat nu există fond construit.

2.4.5. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

2.4.7. Asigurarea de spații verzi

Nu este cazul.

2.4.8. Zone cu riscuri naturale și tehnologice

Nu există riscuri tehnologice.

2.4.9. Zone funcționale

Nu este cazul.

2.4.10. Disfuncționalități

Principala disfuncționalitate din punct de vedere al ocupării terenurilor o reprezintă mixtura de funcțiuni agricol/industrial, care face încă nerentabilă realizarea echipării tehnico-edilitare a zonei.

2.5. Circulația

2.5.1. Analiza circulațiilor în zonă

Accesul în zonă se face pe **De 13** – drum asfaltat în partea de sud unde este conectat cu Centura Timișoarei, iar la partea de nord drum de pământ, agricol, conectat cu **De 1059** drum ce delimitează comuna Dumbrăvița de Sânnandrei, care la rândul lui este conectat cu **DC 58 Timișoara-Covaci** drum de asfalt în legătură cu Centura Timișoarei.

Terenul este echipat astfel în mare măsură cu drumuri agricole, și dimensionate ca atare.

Transportul în comun există pe DC 58 Timișoara-Covaci.

Terenul nu beneficiază circulații amenajate de cicliști sau pietoni.

Astfel principala necesitate o reprezintă modernizarea circulațiilor auto și pietonale pe amplasamentul studiat, în paralel cu asigurarea transportului în comun în vecinătatea amplasamentului.

Este necesară predeverea de noi artere de circulație, care să asigure accesul la noile parcele.

2.5.2. Disfuncționalități-priorități

Analiza circulației din zona studiată a relevat disfuncționalități majore de natură strict legată de circulație dar și privind legătura normală a zonei cu restul localității, expuse în continuare:

- Zona este lipsită de irigare cu circulații adecvate unei zone industriale.
- Zona nu are în apropiere stație de transport în comun.
- Circulația pietonieră și ciclistă nu se gasește pe nici una dintre căile de acces în zonă.
- Zona nu are prevăzute parcaje.

2.6. Echipare edilitară

2.6.1. Stadiul echipării edilitare

Zona suferă în mare parte de lipsa principalelor utilități.

Alimentarea cu apa potabilă. Există în localitatea Dumbrăvița pe str. Petre Țuțea. Acestea pot asigura doar consumul menajer pentru viitoarea investiție.

Rețeaua de canalizare menajeră există în localitate pe Calea Lipovei.

Rețeaua de canalizare pluvială nu există în localitate.

Rețelele de transport și distribuție energie electrică: în partea de sud a terenului există două rețele de transport energie electrică de 110 respectiv 220 KV (propusă a fi transformată în 400 KV), zona de protecție a acestora nu intersectează terenul studiat, acesta fiind amplasat imediat dincolo de limita de protecție a acestora. Există în zonă rețele de medie respectiv joasă tensiune la PUZ-urile din N.

Încălzire: nu există în localitate.

Alimentare cu gaz metan: există în localitatea Dumbrăvița. Există posibilitatea extinderii rețelei de gaz până la amplasamentul studiat.

Telefonie, alte instalații: Rețelele de telefonie, cablu TV, - există în perimetrul construiabil al localității;

2.6.2. Disfuncționalități

Se apreciază că disfuncționalitățile cele mai evidente sunt legate de lipsa dotării cu utilități a zonei.

2.7. Probleme de mediu

În ceea ce privește *aspectele privind protecția mediului, solicitate în ghidul privind elaborarea PUZ, în legătură cu situația existentă*, se precizează următoarele:

a) Relația cadrul natural-cadrul construit:

- la ora actuală, terenul luat în studiu este în folosință agricolă, cadrul natural fiind compus din câmpia agricolă și având în vecinătate canalul de desecare Hcn 11.
- terenul studiat nu conține nici un fond construit, care să susțină folosința actuală.
- Putem deci să spunem că nu există o relația cadru natural-fond construit este exprimată prin dominanța cadrului natural.

b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

- singurul risc natural existent fiind cel seismic, în care este încadrat întreg UAT Dumbrăvița; se vor aplica normativele de proiectare seismică la realizarea construcțiilor;
- nu există riscuri antropice pe terenul studiat.

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

- Sistemul căilor de comunicații nu prezintă puncte sau trasee care să prezinte vreun risc în zonă;
- LEA 400 KV și 110 KV existente la SE de amplasament datorită reglementării acestora pentru circulație redusă (prinderi simple ale firelor de stâlpi), prin urbanizare pot prezenta riscuri de accidente prin desprinderea liniilor de pe stâlpi; odată cu urbanizarea terenului, LEA existente vor fi aduse la nivelul de siguranță aferente unei circulații intense (prinderi duble, împământare).

d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

- Nu este cazul ;

e) Evidențierea potențialului balnear și turistic:

- Nu este cazul .

2.8. Necesități și opțiuni ale populației

După obținerea titlurilor de proprietate, s-a manifestat tendința deținătorilor ce au terenuri în vecinătatea Timișoarei de a dezmembra parcelele și de a le vinde în scopul construirii. Noii proprietari sunt în general locuitori ai municipiului, dar și ai comunei.

Această tendință de a da suprafețelor de teren cu destinația inițială de terenuri agricole o altă funcțiune, se manifestă extrem de puternic și este necesar ca documentațiile ce vor structura evoluția viitoare a comunei să țină seama de aceste intenții.

2.9. Disfuncționalități existente

În ceea ce privește disfuncționalitățile analizate, se precizează următoarele:

- Lipsa acceselor amenajate în zonă reprezintă o primă disfuncționalitate:
 - Accese auto
 - Accese pietonale și ciciste
- o disfuncționalitate majoră o reprezintă lipsa echipării tehnico-edilitare complete a terenului:
 - Rețeaua de alimentare cu apă;
 - Rețeaua de canalizare menajeră;
 - Rețelele de distribuție energie electrică;
 - Rețelele de distribuție gaze naturale;
 - Reșelele de telecomunicații.
- o altă disfuncționalitate este reprezentată de poluarea activităților agricole existente care folosesc fertilizatori chimici.
- o ultimă disfuncționalitate este riscul provocat de existența LEA 400 KV și 110 KV de la NV de amplasament, care sunt .

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. 1:1000*” prin care în afara suportului topo au fost evidențiate datele principale privind situația parcelară și a proprietăților.

Concluziile studiului sunt sintetizate după cum urmează:

- lucrările preconizate prin PUZ au în vedere numai terenuri ce se află proprietatea beneficiarului.
- panta generală a terenului este pe direcția Est-Vest spre Hcn 11.

3.2. Prevederi ale PUG

Planul Urbanistic General, evidențiază pentru zona studiată următoarele:

- PUG-ul în vigoare prevede cuprinderea zonei de la N de Centură în intravilanul propus, cu funcțiunea de industrie și depozitare;

Prevederile din PUG-ul în vigoare au fost preluate în prezenta documentație.

3.3. Valorificarea cadrului natural și antropic

3.3.1. Valorificarea cadrului natural

Principala calitate a cadrului natural care a fost valorificată în proiectul de față este planeitatea terenului.

O componentă importantă a zonei este cantitatea de precipitații ce cade și intră în sol. Prin construire aceasta este captată de obicei și nu mai ajunge în sol. Astfel s-a încercat ca principiul rezolvării apelor pluviale să fie acela al reintroducerii apei provenite din precipitații în sol.

Se propune plantarea unui arbore de talie medie la fiecare 300 mp de teren.

Se interzice forarea de noi puțuri fără avizul A.N.-Apele Române.

3.3.2. Valorificarea contextului socio-economic

Contextul socio-economic: apropierea de Timișoara, situarea într-o zonă industrială aflată în curs de dezvoltare, forța de muncă din zonă, apropierea de autostradă,

centură și aeroport reprezintă principalele elemente ale contextului socio-economic care au o influență majoră asupra dezvoltării ulterioare ale amplasamentului, constituind premise importante ale demarării prezentei urbanizări.

3.4. Zonificare funcțională – reglementări. Bilanț teritorial, indici urbanistici

3.4.1. Zone funcționale – reglementări

3.4.1.1. Principii generale de organizare

Potrivit temei lansate de către beneficiar obiectul principal al studiului îl constituie lotizarea terenului în conformitate cu prevederile R.G.U., ale R.L.U., prevederile C.L.Dumbrăvița și C.J.Timiș, și celelalte norme în vigoare din domeniu, în vederea desfășurării *de mică industrie nepoluantă, depozitare și activități economice*.

Astfel s-au obținut un număr de **6 parcele** *destinate activităților economice și depozitării* care conțin și zonele destinate *spațiilor verzi*, fiecareia fiindu-i asigurat accesul la un drum public.

Principiul de rezolvare urbanistică a rezultat din rezolvarea circulațiilor rutiere, precum și principiul unificării zonelor funcționale (mică industrie nepoluantă, depozitare și activități economice, zone verzi), atribuindu-se fiecarui set de funcțiuni poziția conjunctural cea mai convenabilă.

S-au avut în vedere relaționări cu zonele vecine din punct de vedere al circulațiilor precum și legături cu posibile viitoare dezvoltări după principii ierarhice. Acest aspect este prezentat în planșa 197-PUZ-1-U-Incadrare în teritoriu.

3.4.1.2. Mică industrie nepoluantă, depozitare și activități economice

Cea mai mare parte a terenului urbanizat îl reprezintă cel destinat acestui tip de funcțiuni, ipoteza de proiectare fiind aceea a realizării unor corpuri de clădire de tip hală.

Sunt permise pe această zonă toate tipurile de activități terțiare, pentru care nu este necesară evaluarea de mediu (necuprinse nici în anexa 1 nici în anexa 2 la HG 445/2009) sau cele pentru care trebuie stabilită necesitatea efectuării evaluării impactului asupra mediului, dar care în urma evaluării se constată că nu necesită evaluare a impactului asupra mediului (cuprinse în anexa 2 la HG 445/2009), de tipul:

- administrative – birouri, sedii de companii, etc;
- financiar bancare;
- comerciale (terțiare, cu caracter intraurban)
- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- cercetare, culturale;
- reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea „en detail” și furnizarea de servicii aferente (întreținere, revizie, service, garanții, etc).
- activități productive mici și medii nepoluante;
- logistică și depozitare nepoluante;

Suprafața totală destinată acestui tip de funcțiuni este de 24474 mp (59,79% raportat

la totalul terenului urbanizat).

3.4.1.3. Căi de circulație și transporturi

Terenurile destinate căilor de circulație sunt reprezentate de totalitatea circulațiilor rutiere și pietonale publice propuse pe amplasament:

- Strazile noi propuse cu un profil transversal de 15-16 m.

Detalii tehnice se vor găsi în capitolul de circulații.

Terenurile destinate circulațiilor publice ocupă 8270 mp, adică 20,20% din totalul terenului.

Mai există și terenuri destinate acceselor și parcajelor interioare, private, care vor fi detaliate la faza următoare de proiectare - DTAC.

3.4.1.4. Spații verzi

Spațiile verzi din cadrul urbanizării sunt dispuse în spatele parcelelor, ce cumulează 8187 mp adică 20,00% din totalul terenului urbanizat.

3.4.1.5. Măsuri în zonele cu riscuri naturale și tehnologice

Toate cădirile vor fi proiectate și verificate în concordanță cu normativele actuale în domeniul seismic.

3.4.1.6. Interdicții de construire

Se instituie interdicție de construire în următoarele situații prezente pe terenul urbanizat:

- 18,5 m dreapta stânga față de LEA 110 KV rămasă pe amplasament;

3.4.2. Bilanț teritorial

Tabel 1 Bilanțul teritorial al suprafețelor cuprinse în terenul studiat

Zone funcționale	Suprafața (mp)	Procent % din total
MICĂ INDUSTRIE, DEPOZITARE, ACTIVITĂȚI ECONOMICE	24 474	59,79
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT	8 270	20,20
SPAȚII VERZI, PROTECȚIE	8 187	20,00
TOTAL TEREN DIN C.F.	40 931	100,00
TOTAL TEREN DIN MĂSURĂTORI	40 931	100,00
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ	120 905	241,00

3.4.3. Indicatori urbanistici

Indicii urbanistici prevăzuți pentru zonele funcționale sunt prezentați în continuare.

Regimul maxim de înălțime admis pe teren este de P+2E, fără ca întreaga clădire să

depășească 16 m la atic.

Procentul maxim de ocupare a terenului (**P.O.T.**) pentru zonele funcționale propuse este:

- **55%** - pentru zonele de producție/depozitare/servicii și comerț;
- **10%** - pentru zonele verzi;

Coeficientul maxim de utilizare (**C.U.T.**) a terenului pentru zonele funcționale propuse este:

- **1,65** - pentru zonele de producție/depozitare/servicii și comerț;
- **0,10** - pentru zonele verzi;

3.5. Modernizarea circulației

Prezentul subcapitol tratează lucrările necesare amenajării acceselor rutiere la obiectiv, precum și rețeaua de străzi interioare pentru deservirea întregii zone, în vederea asigurării traficului auto și pietonal al teritoriului studiat, asigurarea zonei cu transport în comun.

Potrivit datelor rezultate din dezvoltarea studiului a rezultat că modernizarea circulației din zonă atât carosabilă inclusiv parcaje, cât și pietonieră constituie una din principalele probleme care este necesar a fi rezolvate, având implicații majore atât din punct de vedere funcțional cât și privind creerea unei ambianțe urbane corespunzătoare unei zone industriale și de servicii.

Disfuncționalitățile de circulație au fost prezentate la cap. 2.4., rezolvările propuse urmărind, în măsura posibilului eliminarea, în cea mai mare parte sau totală a acestora.

3.5.1. Circulația rutieră și transportul în comun

În PUZ-ul aprobat de la nord s-a propus amplasarea unei stații de transport în comun pe DC 58 în apropierea intersecției cu De 1059, care să deservască zona industrială propusă. Acest aspect va constitui obiectul unui studiu ulterior al organelor abilitate.

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din drumul comunal DC 58 Timișoara-Covaci, cât și de pe legătura temporară cu Centura Timișoarei – care urmează a fi înlocuită cu drumul colector al Centurii Timișoarei.

Proiectul *“Plan Urbanistic Zonal. PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU CARACTER NEPOLUANT, PRODUCȚIE PREFABRICATE DIN BETON ȘI STAȚIE DE BETOANE ECOLOGICĂ, SHOWROOM AUTO-MOTO, ACTIVITĂȚI ECONOMICE PARCELELE A 12/1/1, A 12/1/2, EXTRAVILAN DUMBRĂVIȚA, jud. TIMIȘ”*, propune realizarea unei intersecții în sens giratoriu pe DC 58 în punctul de legătură cu De 1059; de asemenea propune lățirea De 1059 la prospect final de 21 m cu două benzi de circulație, lățirea De 13 la prospect final de 16m cu două benzi de circulație, precum și un drum nou de 14 m ce urmărește Hcn 11 la est, și debușează în intersecția cu sens giratoriu.

Toate aceste propuneri sunt intocmai preluate de studiul de fața.

Pentru accesul la parcelele propuse, s-a considerat necesara amplasarea unui drum de 16m la N-ul proprietății.

Toate aceste artere sunt considerate suficiente pentru asigurarea accesului public la toate parcelele noi propuse.

Profilele stradale sunt detaliate în planșa de specialitate din cadrul părții desenate a proiectului.

3.5.2. Circulația ciclistă și pietonală, persoane cu dizabilități

Pe toate arterele de circulație auto sunt prevăzute circulații pietonale. Sunt posibile amenajări de piste de bicicliști în prospectul stradal final al drumului colector. Acelea vor constitui proiecte separate în caz de nevoie.

Accesul în toate instituțiile publice cât și serviciile către populație a persoanelor cu handicap va fi cerut prin Certificatul de Urbanism. De asemenea trecerile de pietoni vor fi adaptate și persoanelor cu handicap. (coborâri înclinate de pe trotuare, semafoare sonore ,etc.)

3.5.3. Parcaje

Rezolvarea urbanistica propune amplasarea parcajelor din interiorul limitei de proprietate cu preponderență în spațiul rămas prin retragerea clădirilor față de aliniament. Acest aspect poate fi consultat și pe planșa de reglementări urbanistice. În orice situație, se va respecta prevederea Regulamentului General de Urbanism și anume asigurarea unui loc de parcare la fiecare 100 mp de teren. Au fost prezăvute parcaje pentru TIR-uri, pentru angajați și pentru vizitatori.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentare cu apă

Pentru satisfacerea nevoilor de apă se impune realizarea unui sistem de alimentare cu apă pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare ale angajaților din cadrul obiectivului și un sistem de alimentare cu apă pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor.

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului se va realiza prin intermediul unei extinderi de la localitatea Dumbrăvița, pe strada Simfoniei, cu branșare la conductele existente din PE-HD, De 90 mm. Conducta de apă propusă pentru cele 7 parcele se va realiza din PE-HD, PN 10, De 90x8,2 mm și va avea o lungime de 401 m. Pe această conductă s-au prevăzut hidranți de incendiu supraterani exteriori cu Dn 65 mm.

Fiecare parcelă va fi prevăzută cu un branșament de apă. Branșamentul de apă va fi prevăzut cu un cămin de apometru.

Debitele de apă necesare conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{zi \text{ med.}} = 16,64 \text{ m}^3/zi = 0,19 \text{ l/s;}$$

$$Q_{zi \text{ max.}} = 21,63 \text{ m}^3/zi = 0,25 \text{ l/s;}$$

$$Q_{orar \text{ max.}} = 60,56 \text{ m}^3/zi = 2,52 \text{ m}^3/h = 0,70 \text{ l/s.}$$

Alimentarea cu apă pentru incendiu se va face centralizat pentru cele 7 parcele.

Datorită faptului că pe amplasamentul parcelor se vor dezvolta activități economice și de depozitare nepoluante. Sistemul de incendiu trebuie să asigure incendiu cu hidranți interiori, exteriori și sprinklere și va fi format din:

- foraj de mică adâncime, prevăzut cu cabină puț forat;
- rezervor de incendiu suprateran circular cu $V = 700 \text{ mc}$;
- stație de pompare complet echipată:
 - 2 electropompe (1+1R) pentru asigurarea debitului și presiunii la hidranții interiori și exteriori, având: $Q = 88 \text{ mc/h}$, $H = 65 \text{ mCA}$. Pentru menținerea presiunii în rețeaua de incendiu proiectată s-a prevăzut o electropompă de menținere a presiunii având: $Q = 3,6 \text{ mc/h}$, $H = 73 \text{ mCA}$.
 - 2 electropompe (1+1R) pentru asigurarea debitului și presiunii la aprinklere, având: $Q = 550 \text{ mc/h}$, $H = 65 \text{ mCA}$. Pentru menținerea presiunii în rețeaua de incendiu proiectată s-a prevăzut o electropompă de menținere a presiunii având: $Q = 3,6 \text{ mc/h}$, $H = 73 \text{ mCA}$.
- rețea de apă pentru incendiu hidranți exteriori și interiori din PE-HD, PN 10, De 220x20,5 mm în lungime de $L = 434 \text{ m}$;
- rețea de apă pentru incendiu sprinklere, alcătuită din 2 conducte din PE-HD, PN 10, De 220x20,5 mm în lungime de $L = 426 \text{ m}$, fiecare.

Volumul de incendiu V_i (conf. STAS 1478-90)

- volumul de apă pentru hidranți interiori (se consideră 1 incendiu la care se folosesc 2 hidranți/incendiu):

$$V_{hi} = 2,1 \text{ l/s.hidrânt} \times 1 \text{ incendiu} \times 2 \text{ hidranți/incendiu} \times 10 \text{ min./1000} = 2,52 \text{ mc}$$

- volumul de apă pentru hidranți exteriori:

$$V_{he} = 20 \text{ l/s} \times 2 \text{ ore} \times 3600 \text{ sec.} = 144 \text{ mc}$$

- volumul de apă pentru sprinklere:

$$V_{sp} = 152,89 \text{ l/s} \times 1 \text{ oră} \times 3600 \text{ sec.} = 550,04 \text{ mc}$$

- volumul de incendiu:

$$V_i = V_{hi} + V_{he} + V_{sp} = 701,96 \text{ mc}$$

- debitul de refacere a rezervei de incendiu:

$$Q_{ri} = V_i / 24 = 696,56 / 24 = 29,02 \text{ m}^3/\text{h} = 8,06 \text{ l/s}$$

Volumul rezervorului de incendiu se alege de 700 mc.

3.6.2. Canalizare

3.6.2.1. Canalizare menajeră

Canalizarea menajeră a obiectivului se va realiza prin intermediul unei extinderi la canalizarea menajeră sub presiune a localității Dumbrăvița, pe strada Mureș, cu De 90 mm.

Canalizarea propusă pentru cele 7 parcele se va face sub presiune și se va realiza din PE-HD, PN 10, De 90x8,2 mm, în lungime de 389 m.

Fiecare parcelă va fi prevăzută cu un racord la canal menajer. Racordul la canal va fi prevăzut cu un cămin de racord unde va fi amplasată o stație de pompare.

Debitele de ape menajere rezultate conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{uz.zimed} = 16,64 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,19 \text{ l/s};$$

$$Q_{uz.zimax} = 21,63 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,25 \text{ l/s};$$

$$Q_{uz.orarmax} = 60,56 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,70 \text{ l/s}.$$

3.6.2.2. Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe străzile din zona obiectivului se vor colecta prin intermediul unei canalizări pluviale deschise propuse la marginea drumurilor și trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi, după care acestea vor fi stocate pe timpul ploii în bazinul de retenție propus pentru zona studiată. Apele convențional curate stocate în bazinul de retenție propus vor fi evacuate în canalul de desecare Hcn 11, cu ajutorul unei stații de pompare, prin intermediul unei conducte de refulare și a unei guri de vărsare.

Apele pluviale de pe parcelele propuse în prezentul PUZ, se vor colecta, trata în mod independent în funcție de dezvoltarea fiecărei parcele la faza de autorizatie de construire pentru fiecare parcelă.

Decantorul-separatorul de hidrocarburi este dimensionat la un debit de 60 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicole, de pe străzile acestei zone. Decantorul-separator de hidrocarburi va fi de tip ACO OLEOPASS-NG 6/60 pentru o suprafață de 0,8270 ha constituită din carosabil. Volumul de acumulare necesar bazinului de retenție este:

$$V_{BR} = Q_P \times t_p = 26,90 \times 58,22 \times 60 / 1000 = 93,96 \text{ m}^3 \cong 95 \text{ m}^3$$

Dimensiunile bazinului propus sunt: L = 9,0 m, B = 7,0 m, H = 1,5 m.

3.6.3. Alimentare cu energie electrică

Se propune extinderea rețelei de alimentare publică cu energie electrică pe toate străzile nou propuse, în conformitate cu un proiect de specialitate elaborat de SC ENEL SA.

3.6.4. Telecomunicații

Telecomunicațiile vor fi extinse printr-un provider de specialitate, prin grija beneficiarului.

3.6.5. Alimentare cu căldură

Ipoteza de alimentare cu căldură este aceea de centrală termică proprie pentru ansamblu, bazată pe una dintre următoarele surse de energie: regenerabile, curent electric, gaze naturale.

3.6.6. Surse de energie regenerabilă

Se încurajează folosirea de energii regenerabile în defavoarea celor fosile. Acest aspect trebuie urmărit atât de utilizatori cât și de autoritățile publice locale.

3.6.7. Gospodărie comunală

Deșeurile menajere vor fi preluate de către SC RETIM SA.

Deșeurile speciale, industriale vor fi preluate de agenți specializați, în urma unor contracte încheiate prin răspunderea beneficiarilor.

3.7. Protecția mediului

În cele ce urmează, în vederea surprinderii efectelor semnificative potențiale asupra mediului, situația propusă prin prezenta documentație, se va analiza din punct de vedere al *încadrării în **critériile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, cuprinse în anexa nr.1 la HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.***

Cele două nivele de analiză precizate în hotărârea menționată mai sus sunt cel referitor la *caracteristici ale planului* și cel referitor la *caracteristici ale efectelor și ale zonei posibil a fi afectate* de propunerile PUZ.

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

Prezenta documentație s-a întocmit în vederea elaborării pe terenul studiat în suprafața de 40.931 mp a unui proiect în faza Plan Urbanistic Zonal care propune soluții și reglementări în scopul realizării unor construcții pentru unități de mică producție nepoluantă, depozitare și activități economice.

Astfel, se stabilesc condiții pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în relație cu funcțiunile din zonă;
- modernizarea drumurilor de exploatare, în relație cu strazile reglementate prin documentațiile de urbanism aprobate/în curs de aprobare;
- modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului. Aspectul arhitectural al zonei este specific ariilor urbane, nou constituite la periferia marilor aglomerații urbane. Zonele de locuit, compacte sunt interpatrunse cu zone de servicii. Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren extravilan. Conform PUG în elaborare comuna Dumbrăvița – teren situat în extravilan – zonă de industrie și depozitare. În acest sens s-a întocmit documentația necesară în vederea obținerii avizului de oportunitate.

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință agricolă, nu există zone de spațiu verde amenajat.

Nu există riscuri naturale în zonă.

Terenul luat în studiu este situat în extravilan, în porțiunea nord-vestică a actualului extravilan al localității Dumbrăvița, porțiune cuprinsă între Centura Timișoarei și limita sa nordică administrativă.

Accesul în zonă se face pe De 13 – drum asfaltat în partea de sud unde este conectat cu Centura Timișoarei, iar la partea de nord drum de pământ, agricol, conectat cu De 1059 drum ce delimitează comuna Dumbrăvița de Sânnandrei, care la rândul lui este conectat cu DC 58 Timișoara-Covaci drum de asfalt în legătură cu Centura Timișoarei.

Limitele terenului sunt:

- la nord-vest: Hcn 11;
- la sud-vest: parcelele cu nr. cad. 412828 și 412836 (zona verde) – situate în intravilan;
- la sud-est: parcelele cadastrale 413481, 413482 și DE13.

- la nord-vest: parcelele cu nr. cad 412818 (stradă), 412815, 412816, 412817, 412810 și 412811 (zona verde) situate în intravilan.

Suprafața totală a terenului studiat este de **40.931 mp** conform C.F. **413480** com.Dumbrăvița, cu nr. Cad. **413480**.

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

- generarea unei zone pentru **construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii și alte activități economice.**
- asigurarea accesului auto și pietonal în zona studiată prin intermediul unor drumuri de utilitate publică propuse pe toată latura de V a parcelei și unul pe latura nordică a parcelei, cu un profile stradale totale de 14m (la V) și 16m (la N) lățime.
- spații verzi amenajate 20%
- **regim de înălțime maxim P+2E**
- **P.O.T. maxim = 55%, C.U.T. maxim = 1.65**
- **H max. = 16 m**
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare.

Investiția se va face gradat și etapizat.

Se vor rezerva zone speciale pentru spații verzi și dotări edilitare: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo.

Se vor asigura locuri de parcare pentru angajați, vizitatori și TIR (aprovizionare).

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea unei distanțe minime de 12m față de limita drumurilor de acces.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

Parcela va dispune de două accese auto. Accesele pe parcelă se va face din străzile existente aflate în domeniul public, prin intermediul unui carosabil cu o lățime de 7m.

Pe parcele se vor rezerva zone special amenajate pentru acces public cu alei pietonale și zone verzi.

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

În PUG în elaborare Dumbrăvița, terenul se află într-o zonă pentru industrie și depozitare.

Documentația propune utilizările funcționale ale parcelei, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi parcela studiată.

Sunt evidențiate culoarele de protecție care impun restricții - zona de protecție LEA 400 KV (37,5 m din ax).

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

Dezvoltarea durabilă a asezărilor 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 antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

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

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi pentru terenul care urmează să fie reglementat.

Zona de spații verzi amenajate este de 8804 mp (20% din suprafața terenului).

Măsuri de protecție a mediului pentru perioada de execuție

Pe parcursul execuției construcțiilor, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice (zgomot, praf) datorită lucrărilor de excavații și transport de materiale.

Aceste efecte își încetează influența în momentul în care se finalizează construirea zonei. Efectele descrise mai sus sunt de scurtă durată și cu impact redus asupra mediului chiar în situația când se construiesc concomitent mai multe investiții.

Pentru lucrările de construire se vor folosi firme abilitate în acest sens.

Măsuri de protecție a mediului în perioada de utilizare

Din punctul de vedere al impactului asupra mediului, se pot preciza următoarele aspecte:

- nu vor exista în zonă surse de poluare
- nu există în zonă riscuri naturale;
- sistemul de alimentare cu apă se va racorda la alimentarea centralizată a localității. La fel va fi și canalizarea menajeră. Apele pluviale se vor descarca în canalul ANIF din zonă.
- deșeurile rezultate în urma activității propuse vor fi colectate diferențiat în recipiente și vor fi preluate de către operatorul autorizat din zonă. Nu sunt preconizate deșeuri speciale.
- din punct de vedere al mediului natural, prin intervenția propusă nu sunt distruse plantații sau ecosisteme valoroase pentru mediu, ci din contră, sunt propuse zone verzi noi cu plantări de arbori și vegetație.
- spațiile verzi propuse totalizează o suprafață de 8804 mp
- nu există în zonă bunuri de patrimoniu stabilite la nivel local, județean, național sau internațional prin legislația specifică
- terenul nu are valoare din punct de vedere peisagistic
- terenul nu are potențial turistic
- în domeniul căilor de comunicație, rețeaua necesară realizării acestora va fi îngropată.

- planul de față respectă întocmai legislația națională și comunitară de mediu, în special din punctul de vedere al gospodăririi deșeurilor și al apelor: deșeurile vor fi colectate diferențiat la producător și evacuate de către o societate specializată iar sistemele de alimentare cu apă și canalizare menajeră sunt prevăzute în sisteme centralizate.

In vederea protectiei factorilor de mediu se vor prevedea urmatoarele:

- lucrarile vor fi executate de firme specializate in acest gen de lucrari ;
- pe perioada de executie, aprovizionarea cu materiale de constructii se va face treptat conform modului de punere in opera ;
- pe timpul stationarii, motoarele vor fi oprite ;
- caile de acces se vor umecta permanent pentru evitarea raspandirii pulberilor in atmosfera ;
- se interzice depozitarea deseurilor pe sol si deversarile de orice natura atat pe sol cat si in apa ;
- intretinerea utilajelor de constructii se va realiza in ateliere special destinate ;
- schimbul de ulei se va face controlat in loc special amenajat ;

Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului si apei nu este posibila, deoarece:

- In perioada de realizare a lucrarilor de investitii sunt interzise lucrarile de reparatii si schimbul de ulei pe amplasamentul analizat. Acestea se vor face in unitati specializate. Este interzisa deversarea sau depozitarea pe sol sau in apa a deseurilor sau a altor substante poluatoare.
- Pe perioada de functionare ca zona de servicii si depozitare , apele uzate menajere sunt colectate prin retele interne etanse astfel incat nu se produc exfiltratii in sol sau in apa freatica.
- Apele pluviale provenite de pe suprafata cailor de acces sau parcuri vor fi trecute prin separator de hidrocarburi inainte de deversarea in canalele din zona sau in canalizare.
- Deseurile menajere se vor colectate in europubele amplasate in locuri special amenajate si vor fi evacuate la deposit autorizat conform graficului intocmit de catre serviciul de salubritate al localitatii.

PROTECTIA AERULUI

- S-au identificat sursele specifice fazei de executie cu urmatoarele caracteristici :
- sunt surse la nivelul solului ;
- existenta lor este strict limitata de perioada de executie ;
- nu sunt surse controlate in sensul OM 462/93 ;

Poluanti caracteristici :

- particulele in suspensie ;

- gazele de esapament de la utilajele folosite
- Singura posibilitate de reducere a emisiilor este umectarea suprafetei.
- Se apreciaza ca nivelul de zgomot in zona de depozitare propusa se incadreaza in limita admisibila de 65 dB si nu depaseste poluarea de fond a zonei.

In perioada de functionare, sursele de poluare vor fi centralele termice aferente obiectivelor. Acestea vor fi de mica putere, cantitatile de poluanti emisi vor fi mici.

PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI A VIBRATIILOR:

Intregul proces care se desfasoara cu ocazia realizarii proiectului de investitie aferent zonei proiectate este conceput in sensul incadrarii in prevederile legale si conform prevederilor din SR 10009/2017. Utilajele prevazute sunt silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat si usor de exploatat. Lucrarea in ansamblu s-a conceput in vederea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cat mai redus. Materialele si elementele de constructii prevazute au indici de izolare la zgomot, de impact redusi in limitele admisibile. Asigurarea conditiilor de lucru a personalului de exploatare se va rezolva prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalatii sanitare, instalatii de transport pe verticala si orizontala, precum si a unor echipamente corespunzatoare. Dupa implementare, proiectul va respecta cerintele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, avand in vedere ca nu se vor desfasura activitati generatoare de zgomot.

PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR:

Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiatii, deci nu necesita luare de masuri impotriva radiatiilor.

PROTECTIA SOLULUI SI A SUBSOLULUI:

Prin realizarea proiectelor activitatile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se impart in doua categorii: surse specifice perioadei de executie si surse specifice perioadei de exploatare. In perioada de executie a investitiei nu exista surse industriale de impurificare a solului cu poluanti. Acestea pot aparea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor de constructie. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului.

In perioada de functionare sursele posibile de poluare ale solului pot fi: depozitarea necorespunzatoare a deeurilor produse In vederea prevenirii impactului asupra solului, deeurile se vor colecta selectiv in europubele sau containere, care se vor amplasa pe platforme amenajate langa fiecare cladire. Deseurile vor fi colectate de o firma specializata.

PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE:

Lucrarile proiectate nu afecteaza ecosistemul terestru si acvatic.

PROTECTIA ASEZARILOR UMANE SI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC:

Obiectivul propus nu constituie surse de poluare pentru asezari umane sau alte obiective de utilitate publica.

GOSPODARIREA DESEURILOR:

Deseurile rezultate ca urmare a activitatii desfasurate sunt:

- Deseuri menajere si asimilabile celor menajere;
- Deseuri de ambalaje;

Deseurile menajere si cele rezultate din ambalaje sunt colectate in recipienti separati si sunt preluate de societati autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit imprastierea lor, in conformitate cu Legea 211/2011, privind gestiunea deseurilor. Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deseuri. Nu exista efecte reversibile. Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum si ale HG 249/2015.

GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE:

- nu se vor utiliza substante periculoase

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);

Conform celor descrise la punctul anterior, gospodarirea deseurilor sau a apelor uzate menajer / pluviale se va realiza in deplina concordanta cu legislatia in vigoare.

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

a) probabilitatea , durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;

Nu sunt evidentiuate zone posibil a fi afectate de activitatile propuse. Activitatile ce urmeaza a se desfasura in functiunile propuse nu vor avea efecte din punct de vedere al protectiei mediului.

b) natura cumulativa a efectelor;

Nu este cazul.

c) natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

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

La toate activitatile viitoare se vor respecta legislatia de mediu, normele sanitare,

normele de protecție a muncii, normele PSI etc, deci riscul este unul obișnuit, fără probleme speciale.

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

Nu este cazul.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

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

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Amplasamentul studiat nu prezintă caracteristici naturale speciale sau patrimoniu cultural.

Având în vedere că bilanțul suprafețelor stabilit prin prezenta documentație are la bază regulamentele și legislația de urbanism în vigoare, nu se pune problema folosirii terenului în mod intensiv.

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

Nu este cazul.

În ceea ce privește *aspectele privind protecția mediului, solicitate în ghidul privind elaborarea PUZ*, se precizează următoarele:

a) Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare:

- singura sursă de poluare actuală este folosirea fertilizanților în activitatea agricolă; odată cu urbanizarea propusă, această sursă de poluare va dispărea;

b) Prevenirea producerii riscurilor naturale:

- nu se pot lua măsuri de prevenire a riscului seismic, însă se vor lua măsuri de adaptare a construcțiilor noi la riscul seismic, prin aplicarea normativelor de proiectare seismică în vigoare și verificarea proiectelor;

c) Epurarea și preepurarea apelor uzate:

- în ceea ce privește apele uzate, apa uzată menajeră va fi evacuată în sistemul centralizat de canalizare al localității Dumbrăvița, cu racordare pe str. Mureș, acestea fiind deversate în rețeaua de canalizare municipală și epurate în stația de epurare Timișoara;

d) Depozitarea controlată a deșeurilor:

- deșeurile menajere vor fi preluate de către operatorul regional RETIM; deșeurile industriale vor fi preluate de către operatorii abilitați, prin contract cu producătorii deșeurilor, funcție de specificul activităților la data autorizării;

e) Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi, etc:

- sunt prevăzute a fi amenajate ca spații verzi 8187 mp de teren;

f) Organizarea sistemelor de spații verzi:

- sistemul de spații verzi propus este compus din: zone verzi amenajate, zone verzi de aliniament, în profilele stradale propuse;

g) Protecția bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate:

- Nu este cazul;
- h) Refacerea peisagistică și reabilitare urbană:**
 - atât zonele verzi propuse, cât și profilele stradale, dar în același timp și parcelele destinate producției, depozitării și serviciilor, vor fi amenajate peisager conform unor proiecte de specialitate, toate acestea ridicând confortul urban al zonei;
- i) Valorificarea potențialului turistic și balnear:**
 - Nu este cazul;
- j) Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.**
 - Se propune amenajarea acceselor auto și pietonale aferente drumurilor de acces propuse;
 - Se propune reglementarea LEA 400 KV (legături duble pe stâlpi și împământare);
 - Se propune extinderea rețelei centralizată de apă potabilă din localitatea Dumbrăvița (str. Mureș) până la terenul studiat
 - Se propune extinderea rețelei centralizate de canalizare menajeră cu racordare la cea a localității Dumbrăvița (str. Mureș)
 - Se propune extinderea rețelelor de telecomunicații din zona, pe baza unor proiecte de specialitate.

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Obiective de utilitate publică

Principalele obiective de utilitate publică propuse prin prezentul plan sunt cuprinse în cele ce urmează:

Căi de comunicație:

- Preluarea terenului și amenajarea tuturor străzilor propuse, de către Primăria Dumbrăvița; suprafața terenurilor este de 8270 m², iar lungimea tuturor străzilor este de 635 m; obiectiv de interes local;

Infrastructură majoră:

- Realizarea rețelei majore de distribuție a apei potabile pentru întreaga zonă; obiectiv de interes local;
- Realizarea rețelei majore de canalizare menajeră pentru întreaga zonă; obiectiv de interes local;
- Realizarea rețelelor majore de alimentare cu energie electrică și telecomunicații pentru întreaga zonă; obiectiv de interes local;

3.8.2. Tipuri de proprietate asupra terenurilor din intravilan

În cadrul zonei studiate, există următoarele tipuri de proprietăți asupra terenurilor:

- a) Terenuri proprietate publică
 1. *Terenuri proprietate publică de interes local:* terenuri pentru străzi sau echipare tehnico-edilitară, existente;
- b) Terenuri proprietate privată
 1. *Terenuri proprietate privată de interes local:* terenurile destinate

- drumurilor de exploatare din extravilan;
2. *Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice:* toate celelalte terenuri.

3.8.3. Circulația juridică a terenurilor

Din punct de vedere al circulației juridice a terenurilor, principalele operațiuni juridice propuse sunt următoarele:

- Trecerea în domeniul public al Primăriei Dumbrăvița, a terenurilor cu destinația de străzi noi, propuse prin prezenta documentație.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Se consideră că prezentul PUZ se află în situația ideală de relație cu PUG-ul Dumbrăvița în lucru: documentația preia întocmai toate prevederile PUG și detaliază zona, dând concretețe acestuia.

Au fost preluate din PUG:

- Categoria funcțională prevăzută;
- Indicatorii urbanistici aferenți zonei funcționale;
- Trama stradală propusă;

4.2. Categoriile principale de intervenție

Principalele categorii de intervenție vizează cele trei domenii mari ale dezvoltării: teritorial, economic și social. Acestea vor fi coroborate cu strategia viitoare de dezvoltare a zonei Dumbrăvița-NV.

Din punct de vedere *teritorial*, intervențiile vizează:

- Materializarea operațiunilor juridice propuse în planșa nr. 5 din partea desenată a prezentei documentații (dezmembrare drumuri, trecere în domeniu public a terenului destinat drumurilor publice);
- Extinderea echipării tehnico-edilitare pe toată zona;

Din punct de vedere *economic*, principalele categorii de intervenție sunt:

- Folosirea resurselor de energie regenerabilă disponibile în zonă.

Din punct de vedere *social*, categoriile principale de intervenție sunt:

- Atragerea forței de muncă în zonă

4.3. Priorități de intervenție

Prioritare din punct de vedere al intervențiilor sunt următoarele:

- Extinderea respectiv realizarea sistemelor centralizate de alimentare cu apă și în special canalizare menajeră
- Amenajarea tuturor străzilor de acces

4.4. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Elaboratorul PUZ apreciază că urbanizarea prezentului teren este în concordanță cu vocația sa, fiind de preferat urbanizarea terenurilor ce au o foarte bună accesibilitate la rețelele majore de comunicații, dar și în apropierea municipiului Timișoara.

4.5. Lucrări necesare în continuare

4.5.1. Planuri urbanistice de detaliu

Prevederile prezentului PUZ pot fi detaliate prin documentații de tip PUD, doar dacă necesitățile viitorilor beneficiari diferă de prevederile din prezenta documentație, și în condițiile legii. Acest aspect poate fi hotărât de administrația publică locală Dumbrăvița.

4.5.2. Proiecte prioritare de investiții

Sunt considerate prioritare următoarele proiecte:

- Realizarea proiectelor de unificare și dezmembrare conform PUZ;
- Realizarea proiectelor de echipare tehnico-edilitară;
- Realizarea proiectelor de amenajare a străzilor propuse.

4.5.3. În atenția autorității locale

Se amintesc următoarele principii rezultate din "La Charte urbaine europeene" – CPLRE Strasbourg 17 – 19 martie 1992

- Autoritățile publice trebuie să asigure dezvoltarea economică a localității
- Dezvoltarea economică și dezvoltarea socială sunt indispensabile
- Colaborarea între sectorul public și sectorul particular este o componentă importantă a creșterii și dezvoltării economice a localității.

Strategia realizării obiectivelor cuprinde:

- ordonarea prioritară justă și logică a proiectelor de care este nevoie
- identificarea surselor și a structurilor de finanțare necesare pentru elaborarea și execuția proiectelor
- implicarea resurselor umane (populație localnică, sezonieră, factori interesați), mass media, în acțiunea complexă de implementare a proiectelor propuse.
- examinarea periodică a stadiilor și dezvoltarea capacității de neadaptare la condițiile schimbate pe parcurs.
- cetățenii au dreptul de a fi consultați asupra oricărui proiect major care afectează viitorul colectivității
- deciziile politice locale trebuie să se bazeze pe o planificare locală și regională condusă de echipe de profesioniști
- alegerea soluțiilor politice trebuie să conducă la procesul decizional

4.5.4. Planul de acțiune

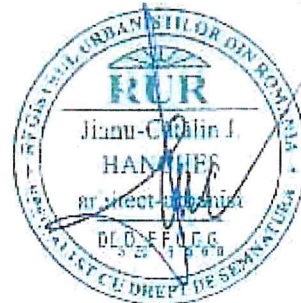
5. ANEXE

5.1. Materiale scrise

- Extrasul CF

5.2. Materiale grafice

Întocmit,
coordonator RUR
arh. Cătălin J. Hancheș



ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Sacoșul Turcesc, jud.Timiș, punct de lucru: 300700, Timișoara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 780139, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTP191000280255RO01, OTP Bank-Timișoara

pr. nr. UDZ 197/18

ANEXELE

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Sacoșul Turcesc, jud.Timiș, punct de lucru: 300700, Timișoara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail: iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTP191000280255RO01, OTP Bank-Timișoara

pr. nr. UDZ 197/18

VOL.2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexă la

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONĂ MICĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ,
DEPOZITARE, ACTIVITĂȚI ECONOMICE,
INTRAVILAN DUMBRĂVIȚA,
JUD. TIMIȘ

PROIECT

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Sacoșul Turcesc, jud.Timiș, punct de lucru: 300700, Timișoara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timișoara

pr. nr. Udz 197/18

FOAIE DE GARDĂ

Denumirea proiectului	PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ DE DEPOZITARE, MICĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, COMERȚ ȘI SERVICII PAR.CAD. 413480 Intravilan Dumbrăvița, jud. Timiș
Beneficiar	SOCIETATEA ANALOG SRL Timișoara str. Aristide Demetriade, nr. 1/3 Jud. Timiș
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. –
Proiectant urbanism	s.c. ICEBERG s.r.l. 300700, Timișoara str.Petuniei, nr. 7 jud. Timiș
Proiect nr.	UDZ 197/18
Data	iunie 2026

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Sacoșul Turcesc, jud.Timiș, punct de lucru: 300700, Timișoara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timișoara

pr. nr. UDZ 197/18

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Șef proiect

arh. Cătălin J. Hancheș

Proiectant general

s.c. ICEBERG s.r.l.

300700, Timișoara
str.Petuniei, nr. 7
jud. Timiș

) Urbanism

arh. Cătălin J. Hancheș

) Specialist RUR

arh. Cătălin J. Hancheș

Întocmit,
arh. Cătălin J. Hancheș

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Sacoșul Turcesc, jud.Timiș, punct de lucru: 300700, Timișoara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timișoara

pr. nr. UDZ 197/18

VOL.2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

FOAIE DE GARDĂ	1
LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR	2
CUPRINS	3
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	4
CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE	4
CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	6
II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	6
II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public ..	7
II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	10
II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	12
II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară	12
II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	13
II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	14
II.8. Reguli finale	16
CAPITOLUL III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	18
III.1. Zone și subzone funcționale	18
III.2. Unități teritoriale de referință	18
CAPITOLUL IV. PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN	19
IV.1. IDIS – Zona pentru depozitare, mică industrie nepoluantă, servicii și comerț	19
IV.1.1. Generalități	19
IV.1.2. Utilizare funcțională	19
IV.2. CC – Zona pentru căi de comunicație	21
IV.2.1. Generalități	21
IV.2.2. Utilizare funcțională	21
IV.3. SP – Zona pentru spații verzi	22
IV.3.1. Generalități	22
IV.3.2. Utilizare funcțională	22

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Sacoșul Turcesc, jud.Timiș, punct de lucru: 300700, Timișoara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 815918, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTPV191000280255RO01, OTP Bank-Timișoara

pr. nr. UDZ 197/18

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1 *Rolul Regulamentului local de urbanism*

- (1) Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza autorizării și executării tuturor tipurilor de construcții și amenajări precum și a elaborării tuturor planurilor urbanistice de detaliere a zonei pentru care acesta s-a elaborat.
- (2) Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, *regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.*
- (3) Regulamentul local de urbanism are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică direct asupra zonei studiate, cuprinzând norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor de pe întreaga zonă. Prezentul regulament explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal împreună cu care a fost elaborat.
- (4) Autoritățile administrației publice locale au dreptul și datoria de a asigura prin activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului condițiile de dezvoltare durabilă și respectarea *interesului general*, potrivit legii (alin.4, art.1, L 350/2001).
- (5) Regulamentul local de urbanism reprezintă act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat, în baza avizelor obținute în prealabil în conformitate cu legislația în vigoare, de către Consiliul Local Dumbrăvița, prin Hotărârea nr. din .

Art. 2 *Baza legală a elaborării*

- (1) Prezentul Regulament local de urbanism este elaborat în baza:
 - Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului,
 - Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,
 - Hotărârii de Guvern 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General

de Urbanism

- Ordinului MLPAT 176/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadrului al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM 010/2000, și
 - Ordinului MLPAT 21/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”, indicativ GM-007-2000.
- (2) Prezentul Regulament local de urbanism cumulează prevederi ale legislației de specialitate în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și a avizării și autorizării construcțiilor și amenajărilor, precum și din domeniile conexe acestora.
- (3) Prezentul Regulament local de urbanism preia și detaliază prevederi ale Planului Urbanistic General al comunei Dumbrăvița aflat în studiu.
- (4) Este obligatorie coroborarea prezentului regulament cu întreaga legislație în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor.
- (5) Orice modificare legislativă ce intră în contradicție cu prevederi ale prezentului regulament sau modifică unele restricții prevăzute în legislație preluate ca atare în prezentul regulament, va modifica în consecință și acele prevederi corespunzătoare din prezentul regulament.

Art. 3 *Domeniul de aplicare*

- (1) Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, cuprinse în terenul studiat, identificat prin imobilele înscrise în Cartea Funciară nr. **413480**, Dumbrăvița. Parcela are nr. cad. **413480**.
- (2) Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit legii (alin.1, art.31^{1IV}, L350/2001).
- (3) Prezentul Regulament local de urbanism se aprobă odată cu Planul urbanistic zonal pe care îl detaliază.
- (4) Odată aprobat, terenul cuprins în prezentul PUZ este cuprins în intravilanul comunei Dumbrăvița, conform legii.

Art. 4 *Termen de valabilitate*

- (1) Perioada de valabilitate a prezentului Regulament local de urbanism, anexă a Planului urbanistic zonal este de maxim 10 ani de la data aprobării, dată la care trebuie începute lucrările prevăzute în prezentul PUZ, documentația păstrându-și valabilitatea în acest caz și după această dată.

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

II.1. Reguli cu privire la păstrarea intergrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art. 5 *Terenuri agricole din extravilan*

- (1) Nu este cazul.

Art. 6 *Terenuri agricole din intravilan*

- (1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.
- (2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliul local Dumbrăvița pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective : valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- (3) Titularii obiectivelor de investiții sau de producții amplasate pe terenuri agricole din intravilan sunt obligați să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora (alin.1, art.100, L18/1991).

Art. 7 *Resursele subsolului*

- (1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliul Local Dumbrăvița, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.
- (3) În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului PUZ, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
- (4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la Consiliul Județean Timiș prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

Art. 8 *Resursele de apă*

- (1) Autorizarea executării lucrărilor permise prin acest Regulament este permisă cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.
- (2) Poluarea în orice mod a resurselor de apă este interzisă (alin.1, art.15, L107/1996).
- (3) Folosirea, transportul și manipularea de deșeuri și substanțe periculoase în

zonele din jurul apelor și în alte locuri din care acestea ar putea ajunge în apele de suprafață, sau subterane se pot face numai în astfel de condiții încât să nu producă poluarea apelor (alin.1, art.32, L107/1996).

(4) Depozitarea deșeurilor și substanțelor periculoase în zone din apropierea apelor se face în conformitate cu avizul de gospodărire a apelor (alin.2, art.32, L107/1996).

(5) Pentru protecția resurselor de apă, se interzic (art.16, L107/1996):

- a) punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;
 - b) realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare;
 - c) evacuarea de ape uzate în apele subterane, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;
 - d) utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau cu conținut periculos;
- (6) Lucrările de construcții, inginerie civilă și clădiri, precum și alte activități similare pe teren sau în teren care intră în contact cu corpurile de apă subterană pot fi autorizate specificând condițiile particulare ale acestora. În acest scop, aceste activități trebuie să se desfășoare în conformitate cu normele tehnice generale obligatorii elaborate pentru activitățile respective (alin.3, art.20, L107/1996).

Art. 9 *Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate*

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

II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art. 10 *Expunerea la riscuri naturale*

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condițiilor tehnice impuse de situarea terenului în zona cu risc seismic.

Art. 11 *Expunerea la riscuri tehnologice*

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ, este interzisă.
- (2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate

de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

- (3) Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, sau cele care sunt permise prin normativele de specialitate privitoare la energia electrică, gaze, apă, canalizare, căi de comunicație și alte asemenea lucrări de infrastructură, precizate sau nu în avizele de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ.
- (4) Categoriile de construcții care se supun avizării privind securitatea la incendiu este cuprinsă în HG 1739/2006.

Art. 12 *Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice*

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- (2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministrului Industriei și Comerțului nr.1587 din 12 septembrie 1997.

Art. 13 *Expunerea la riscuri armate*

- (1) Autoritățile administrației publice, instituțiile publice, operatorii economici și proprietarii de imobile au obligația să prevadă în planurile de investiții și să realizeze adăposturi de protecție civilă (alin.2, art.45, L481/2004).
- (2) Categoriile de construcții la care este obligatorie realizarea de adăposturi publice de protecție civilă, precum și adăposturile care se amenajează ca puncte de comanda este cuprinsă în HG 560/2005, modificată de HG 37/2007.
- (3) Lista obiectivelor de investiții și de dezvoltare precum și criteriile de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General este cuprinsă în anexa la HG 62/1996.
- (4) Pentru realizarea parcurilor eoliene și fotovoltaice pe teritoriul studiat este obligatoriu avizul Statului Major General.

Art. 14 *Siguranța în construcții*

- (1) Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerate ca prioritare fără ca enumerarea să fi limitativă:
 - Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construcții;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
 - HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
 - HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996;
- (2) Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor

Art. 15 Asigurarea echipării edilitare

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (3) Premisa de asigurare a echipării edilitare pentru zona studiată este că beneficiarul va executa pe cheltuiala proprie, întreg sistemul echipării edilitare, fără nici o pretenție financiară din partea administrației publice locale.
- (4) Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, *poate fi condiționată* de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice, necesare funcționării coerente a zonei.

Art. 16 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
- (2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul terenului de față sunt prevăzute și în cap.IV al prezentului Regulament.

Art. 17 Procentul de ocupare a terenului

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită în aliniatele de mai jos.
- (2) În sensul prezentului regulament, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului, care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (anexa nr.2 la L350/2001).
- (3) Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zona de servicii-producție și depozitare nepoluante este de **55 %**.
- (4) Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zonele verzi este de **10 %**, cu referire la amenajări și mobilier specific amenajărilor peisagere.

Art. 18 Coeficientul de utilizare a terenului

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția nedepășirii limitei superioare a coeficientului de utilizare a terenului precizată în prevederilor specifice precizate în aliniamentele de mai jos.
- (2) În sensul prezentului regulament, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. *Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate:* suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajate, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (anexa nr.2 la L350/2001).

- (3) Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru zona de servicii, producție și depozitare nepoluante este de **1,65**.
- (4) Procentul maxim de ocupare a terenului pentru zonele verzi este de **0,1**, cu referire la amenajări și mobilier specific amenajărilor peisagere.

Art. 19 *Lucrări de utilitate publică*

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planul de amenajare a teritoriului județean Timiș, planul urbanistic general al comunei Dumbrăvița și/sau prezentul plan urbanistic zonal, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (2) În toate cazurile, la eliberarea unei Autorizații de Construcție, interesul public va fi considerat prioritar față de interesul persoanei direct interesate. Orice acțiune de construcție din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.
- (3) Exproprierea de imobile, în tot sau în parte, se face numai pentru cauză de utilitate publică, după o dreaptă și prealabilă despăgubire (art.1, L33/1994).
- (4) Utilitatea publică se declară pentru lucrări de interes național sau de interes local (art.5, L33/1994).
- (5) Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substantelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională (art.6, L33/1994).
- (6) Sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări (art.2, L255/2010):
 - a) lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri de interes național, județean și local, precum și toate lucrările de construcție;
 - b) lucrările din domeniul gospodăririi apelor, instalațiile de determinare automată a calității apei, stațiile de pompare;
 - c) lucrările de interes național de dezvoltare a producerii, transportului și distribuției de energie electrică și gaze naturale;

II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 20 *Amplasarea față de punctele cardinale*

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, fiind prioritare condițiile tehnologice specifice ale activităților.
- (2) Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- (3) Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

(4) Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

Art. 21 Amplasarea față de drumurile publice

- (1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);
 - c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (3) În zonele de siguranță și de protecție a infrastructurilor de transport de interes public, precum și în zonele aferente construirii căilor majore de comunicație, stabilite prin documentațiile de amenajare a teritoriului și/sau de urbanism, se va obține și autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii, conform prevederilor legale (lit.d, art.10, L50/1991).

Art. 22 Amplasarea față de linii electrice aeriene de înaltă tensiune

- (1) Se va respecta culuarul de trecere și funcționare a LEA 220 KV (propusă a fi transmormată în 400 KV), de minim 75 m, conform NTE 003/04/00.

Art. 23 Amplasarea față de aliniament

- (1) Construcțiile noi propuse vor respecta regimul de aliniere prevăzut în planșele 197-PUZ-3-U- Reglementări urbanistice. Zonificare.
- (2) Amplasarea construcțiilor noi pe parcelele destinate atât serviciilor și comerțului cât și industriei și depozitării, se face cu o retragere minimă de **10 m** față de aliniament.
- (3) Prin excepție, amplasarea construcțiilor noi pe parcela nr. 7, destinată atât serviciilor și comerțului cât și industriei și depozitării, se face cu o retragere minimă de **35 m** față de aliniamentul din E.
- (4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Art. 24 Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
 - b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- (2) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei, se va face cu o retragere de **minim 8 m**.
- (3) Prin excepție, amplasarea construcțiilor față de limita laterală de Vest a parcelei nr. 1 (spre stadă și canal ANIF), se va face cu o retragere de **minim 12 m**.
- (4) Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelei, se va face cu o retragere de **minim 32,61 m**, respectând zona verde prevăzută în plansa de Reglementări.

- (5) Prin excepție, amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelei nr. 6, se va face cu o retragere de **minimă de 0,00....9,66 m**, conform limitei maxime construibile din planșa de Reglementări urbanistice.
- (6) Prin excepție, amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelei nr. 7 (latura de vest a parcelei), se va face cu o retragere de **minim 8 m**.
- (7) Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă se recomandă a se face cu respectarea unei distanțe de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimii clădirii celei mai înalte.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 25 Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin.1, cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență teritorial.
- (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin.1 se determină conform anexei nr. 4 la RGU.
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 26 Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 27 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele centralizate existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) Pentru toate categoriile de construcții se poate deroga de la prevederile alin.1 cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după realizarea rețelelor tehnico-edilitare sau în paralel cu acestea.

- (4) Utilizatorii de apă, amplasați pe teritoriul studiat, inclusiv pe platformele industriale, pot evacua apele uzate în rețelele de canalizare publică sau în cele ale platformelor industriale numai cu respectarea condițiilor stabilite de deținătorul acestor rețele și numai dacă stația de epurare finală a municipiului are profil tehnologic necesar și capacitate disponibilă. În toate cazurile este obligatorie preepurarea locală a apelor uzate provenite de la acești utilizatori (art.18, L107/1996).

Art. 28 Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local Dumbrăvița.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.
- (3) Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.
- (4) Este obligatorie realizarea bazinelor de retenție prevăzute în proiectul tehnic al echipărilor edilitare în interiorul fiecărei parcele.
- (5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- (6) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedestructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (7) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere /modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- (8) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local și național, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. În situația drumurilor de interes local și național, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

Art. 29 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate a comunei Dumbrăvița, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin.1 și 2, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 30 Parcelarea

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum

- 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.
- (2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă suprafața minimă a parcelei obținute în urma dezmembrărilor ulterioare va respecta Regulamentul General și cel Local de Urbanism de la vremea respectivă, fără însă să fie mai mici de 2000 mp.
 - (3) Sunt admise comasări și dezmembrări pentru maxim trei parcele. Comasarea a mai mult de trei parcele se poate face doar în urma elaborării și aprobării unui PUZ pentru zona respectivă.
 - (4) Regulamentul Local de Urbanism este făcut pentru forma actuală a parcelelor. Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu s-ar regăsi în prevederile PUZ-ului, se vor reglementa prin PUD-uri.

Art. 31 *Înălțimea construcțiilor*

- (1) Regimul maxim de înălțime admis în toate zonele funcționale, mai puțin circulațiile și zone verzi este de **P+2E**.
- (2) Înălțimea totală a construcțiilor nu va depăși **16 m**.

Art. 32 *Aspectul exterior al construcțiilor*

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- (3) Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.
- (4) Este preferabilă evitarea aspectului industrial pentru clădirile administrative, birouri, grupuri sociale etc.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Art. 33 *Parcaje*

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită locuri de parcare se emite doar dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la RGU:
 - a) activități industriale și de depozitare: pentru personal - 1 loc de parcare la 80 m² (arie utilă) destinație activității productive și 1 loc de parcare biciclete la 80 m² (arie utilă) destinație activității productive;
 - b) construcții administrative: 1 loc de parcare la 40 m² (arie utilă) pentru funcțiuni cu acces public și 1 loc de parcare biciclete la 80 m² (arie utilă);
 - c) construcții comerciale, pentru clienți: 1 loc de parcare / 35 m² activitate, pentru activități de până la 200 m²; 1 loc de parcare / 40 m² activitate, pentru activități de peste 200 m²; la restaurante 1 loc parcare / 20 locuri la masă; spații de parcare/garare a vehiculelor proprii, independent de parcajele clienților, funcție de nevoi (1 loc pentru fiecare vehicul, funcție de gabarit);
- (3) Este necesar să se asigure suplimentar față de locurile de parcare aferente

funcționii de bază, minimum 2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali, clienți.

- (4) Terenul dintre aliniament și construcții este cu preponderență destinat zonelor de parcare-garare, fiind dimensionat ca atare.
- (5) Se recomandă realizarea pe cât posibil a parcajelor cu materiale absorbante.

Art. 34 Spații verzi și plantate

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.
- (2) Pentru construcțiile administrative vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minim **10%** din suprafața terenului.
- (3) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - **2-5%** din suprafața totală a terenului. Pot constitui zone verzi din categoria celor de mai sus, spațiile verzi destinate ce înconjoară parcelele cu funcțiuni principale.
- (4) Pentru construcțiile cu destinație industrială și depozitare se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție **minimă de 20% din suprafața parcelei**. Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață. Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- (5) Este obligatorie amenajarea și plantarea a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.
- (6) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora (alin.1, art.71, OUG195/2005).
- (7) Actele administrative emise cu nerespectarea prevederilor aliniatului precedent sunt lovite de nulitate absolută (alin.2, art.71, OUG195/2005).

Art. 35 Împrejmuiri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - a) Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b) Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și /sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- (2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
- (3) La limita de proprietate dinspre stradă împrejmuirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 2,00 m. Este permis un soclu plin de maxim 60 cm. Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputând aduce atingere spațiului public.
- (4) Sunt permise elemente opace în planul împrejmuirii dinspre stradă, inclusiv copertine, parapeți de zidărie, etc, cu condiția ca acestea să nu depășească

- ca pondere 20% din lăţimea parcelei.
- (5) Plasarea pubelelor, contoarelor de apă, gaz etc şi a altor elemente care necesită acces din domeniul public, nu pot aduce atingere spaţiului public.
 - (6) Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.
 - (7) Pe limitele laterale, începând de la aliniamentul clădirii şi pînă la limita de proprietate din spate şi pe limita de proprietate din spate sunt permise şi împrejmuiuri opace, cu înălţimea maximă de 2,20 m. Elementele de sporire a gradului de securitate vor fi amplasate spre proprietate, neputînd aduce atingere spaţiului public, sau al altor proprietari.

II.8. Reguli finale

Art. 36 *Procesele de aprobare şi autorizare*

- (1) Executarea lucrărilor de construcţii este permisă numai pe baza unei autorizaţii de construire sau de desfiinţare, emisă în condiţiile legii 50/1991, în cazul în care legea nu dispune altfel (alin.1, art.1, L50/1991).
- (2) Autorizaţia de construire se emite în baza documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii, în temeiul şi cu respectarea prevederilor documentaţiilor de urbanism, avizate şi aprobate potrivit legii (alin.2, art.2, L50/1991).
- (3) Se pot executa fără autorizaţie de construcţie lucrări care nu modifică structura de rezistenţă şi/sau aspectul arhitectural al construcţiilor, prevăzute la art.11 din legea 50/1991.
- (4) În condiţiile legii, nu se emit autorizaţii provizorii (alin.11, art.7, L50/1991).
- (5) Pentru obţinerea unor construcţii de calitate corespunzătoare sunt obligatorii realizarea şi menţinerea, pe întreaga durată de existenţă a construcţiilor (deci şi în procesul de autorizare) a următoarelor cerinţe esenţiale (art.5, L10/1995):
 - a) rezistenţă mecanică şi stabilitate;
 - b) securitate la incendiu;
 - c) igienă, sănătate şi mediu;
 - d) siguranţa în exploatare;
 - e) protecţie împotriva zgomotului;
 - f) economie de energie şi izolare termică;
 - g) eleganţă şi coerenţă (cerinţe la nivel european).
- (6) Nivelul şi cerinţele esenţiale de calitate se vor stabili de către proiectanţi şi investitori pentru fiecare obiectiv în parte, conform reglementărilor în vigoare.
- (7) Verificarea proiectelor pentru execuţia construcţiilor, în ceea ce priveşte respectarea reglementărilor tehnice referitoare la cerinţele esenţiale de calitate, se va face numai de către specialiştii verficatori de proiecte atestaţi, alţii decât specialiştii elaboratori ai proiectelor (alin.1, art.13, L10/1995).
- (8) Este interzisă autorizarea obiectivelor ce nu se înscriu în nivelul şi cerinţele esenţiale de calitate minime, prevăzute în reglementările în vigoare, şi/sau neverificate în condiţiile aliniatului precedent.

Art. 37 *Detalii prin planuri urbanistice de detaliu*

- (1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică, pentru o parcelă în relaţie cu parcelele învecinate. Planul de urbanism *nu poate modifica* planurile de nivel superior, ci *poate doar detalia* modul specific de construire în raport cu funcţionarea zonei şi cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate (alin.1, art.48, L350/2001).

- (2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare al terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitecturală arhitectural volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice (alin.2, art.48, L350/2001).
- (3) Planul urbanistic de detaliu se elaborează *numai* pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic zonal (alin.3, art.48, L350/2001).
- (4) Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire (art.56¹, L350/2001).

Art. 38 *Modificări ale Planului urbanistic zonal*

- (1) Prezentul Regulament local de urbanism poate fi modificat doar după 12 luni de la aprobare și doar prin aceeași procedură ca în cazul aprobării sale inițiale, împreună cu Planul urbanistic zonal.
- (2) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentației de urbanism aprobate sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism :
 - a) să respingă cererea în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
 - b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu;
 - c) să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, în situația solicitării construirii pe o parcelă în cadrul unui front construit continuu preexistent în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.
- (3) Pentru situațiile prevăzute la alin.2, lit. c), inițierea planului urbanistic zonal se face după obținerea unui aviz de oportunitate întocmit de arhitectul-șef și aprobat de primarul comunei.
- (4) După elaborarea și aprobarea conform legii a Planului urbanistic de detaliu menționat mai sus, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire (alin.1-5, art.32, L350/2001).

Art. 39 *Litigiile*

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

CAPITOLUL III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

III.1. Zone și subzone funcționale

Art. 40 *Generalități*

- (1) *Zona funcțională* reprezintă o parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.) (anexa la L350/2001).
- (2) Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (anexa la L350/2001).
- (3) *Subzona funcțională* reprezintă o parte din teritoriul unei zone funcționale, cuprinsă într-o singură unitate teritorială de referință, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica același set de reguli.

Art. 41 *Zone și subzone funcționale*

- (1) Teritoriului zonei studiate este compus din următoarele zone și subzone funcționale:
 - a) *IDis* – Zona pentru depozitare, mică industrie nepoluantă servicii și comerț
 - b) *CC* – Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente, compusă din:
 - c) *SP* – Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, compusă

III.2. Unități teritoriale de referință

Art. 42 *Unități teritoriale de referință*

- (1) Unitatea teritorială de referință (UTR) reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului intravilan, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar (anexa nr.2 la L350/2001).
- (2) Teritoriul zonei studiate este cuprins într-o singură Unitate Teritorială de Referință.

CAPITOLUL IV. PREVEDERI SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

IV.1. IDis – Zona pentru mică producție nepoluantă, depozitare, activități economice

IV.1.1. Generalități

Art. 43 *Caracterul zonei*

(1) Zona are un caracter de activități economice terțiare.

Art. 44 *Funcțiunea dominantă a zonei*

(1) Funcțiunea dominantă a zonei este cea de depozitare și comerț.

Art. 45 *Funcțiunile complementare admise ale zonei*

(1) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- instituții publice;
- servicii publice și private;
- mică producție nepoluantă;
- locuire de serviciu, de intervenție, de necesitate, de protocol
- echipare tehnico-edilitară;
- zone verzi amenajate.

IV.1.2. Utilizare funcțională

Art. 46 *Utilizări permise*

(1) Este permisă, amplasarea de clădiri cu următoarele funcțiuni:

- administrative – birouri, sedii de companii, etc;
- financiar bancare;
- comerciale (terțiare, cu caracter intraurban)
- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- cercetare, culturale;
- reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea „en detail” și furnizarea de servicii aferente (întreținere, revizie, service, garanții, etc).
- activități productive mici și medii nepoluante;
- logistică și depozitare nepoluante;
- zone verzi amenajate.

Art. 47 *Utilizări permise cu condiții*

- (1) locuire de serviciu, de intervenție, de necesitate, de protocol, doar în incinta unităților industriale, și doar pentru deservirea acestora, cu condiția delimitării clare în cadrul unui PUD ulterior.
- (2) Sunt permise elemente aferente ale infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a drumurilor publice este permisă numai cu avizul de specialitate al deținătorului de drum.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a canalelor de desecare este permisă cu condiția neafectării secțiunilor de curgere a acestora și numai cu avizul de specialitate al A.N.I.F.

- (5) Autorizarea executării construcțiilor în zona de protecție a rețelei de transport energie electrică existente este permisă doar cu avizul administratorului acestora și în condițiile tehnice prevăzute de acesta.
- (6) Este permisă amplasarea de parcaje, cu un proiect prealabil.

Art. 48 *Utilizări interzise temporar*

- (1) Este interzisă amplasarea construcțiilor în zonele de protecție a infrastructurii rețelei existente de transport energie electrică la obținerea avizului administratorului acestora și îndeplinirea condițiilor tehnice înscrise în acestea.

Art. 49 *Utilizări interzise permanent*

- (1) Locuire permanentă;
- (2) Activități sau servicii de tip industrial sau cvasiindustrial poluante;

IV.2. CC – Zona pentru căi de comunicație

IV.2.1. Generalități

Art. 50 *Caracterul zonei*

- (1) Zona cuprinde totalitatea circulațiilor rutiere, atât cele publice cât și cele ce asigură accesul la parcele, din zona studiată.

Art. 51 *Funcțiunea dominantă a zonei*

- (1) Funcțiunea dominantă a zonei este cea de căi de comunicație.

Art. 52 *Funcțiunile complementare admise ale zonei*

- (1) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:
 - echipare tehnico-edilitară;
 - zone verzi amenajate.

IV.2.2. Utilizare funcțională

Art. 53 *Utilizări permise*

- (1) În zona circulațiilor rutiere este permisă amplasarea clădirilor și amenajărilor destinate căilor de comunicație și transporturilor auto.
- (2) Este permisă amplasarea de zone verzi de protecție, aliniamente de protecție și lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive.
- (3) Este permisă, amplasarea de mobilier urban și construcții mici provizorii, înscrise în atmosfera zonei.

Art. 54 *Utilizări permise cu condiții*

- (1) Amplasarea construcțiilor și amenajărilor în zona drumului public este permisă cu avizul administratorului de drum.
- (2) La amenajarea, modificarea sau sistematizarea intersecțiilor dintre drumurile publice se va obține acordul administratorului drumului, al poliției rutiere (art.30, OG43/1997).
- (3) Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare (alin.1, art.48, OG43/1997).
- (4) Autorizarea executării construcțiilor în zona de protecție a rețelelor de transport gaze naturale existente este permisă doar cu avizul administratorului de rețea și în condițiile tehnice prevăzute de acesta.

Art. 55 *Utilizări interzise permanent*

- (1) Este interzisă amplasarea unor clădiri sau amenajări având altă destinație decât una din cele menționate în ultimele două articole.
- (2) Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță: mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție (alin.5, art.27, OG43/1997).
- (3) Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole (alin.6, art.27, OG43/1997).

IV.3. SP – Zona pentru spații verzi

IV.3.1. Generalități

Art. 56 Caracterul zonei

- (1) Zona cuprinde totalitatea spațiilor verzi necesare funcționării zonei și protejării zonelor înconjurătoare.

Art. 57 Funcțiunea dominantă a zonei

- (1) Funcțiunea dominantă a zonei este cea de spații verzi amenajate.

Art. 58 Funcțiunile complementare admise ale zonei

- (1) Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- echipare tehnico-edilitară;
- accese auto;

IV.3.2. Utilizare funcțională

Art. 59 Utilizări permise

- (1) Este permisă autorizarea lucrărilor specifice de amenajare și întreținere a spațiilor verzi.
- (2) Este permisă amplasarea panourilor publicitare, înscrise în atmosfera generală, urbană.
- (3) Este permisă autorizarea lucrărilor de echipare tehnico-edilitară.
- (4) Este permisă amenajarea de accese auto și pietonale;

Art. 60 Utilizări permise cu condiții

- (1) Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a drumurilor publice este permisă numai cu avizul de specialitate al deținătorului de drum.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor din zona de protecție a canalelor de desecare este permisă cu condiția neafectării secțiunilor de curgere a acestora și numai cu avizul de specialitate al A.N.I.F.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor în zona de protecție a rețelelor de transport gaze naturale existente este permisă doar cu avizul administratorului de rețea și în condițiile tehnice prevăzute de acesta.
- (4) Se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare pentru comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde (alin.7, art.18, L24/2007).

Art. 61 Utilizări interzise permanent – interdicții permanente

- (1) Este interzisă amplasarea unor construcții cu funcțiuni de: locuire permanentă, instituții și servicii, industrie și depozitare, construcții agricole și zootehnice, gospodărie comunală, sau alte tipuri de construcții civile, militare sau industriale.
- (2) Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.

Întocmit,
specialist RUR
arh. Cătălin J. Hanceș

