1. FOAIE DE CAPAT

ELABORARE PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT:	**Arabil intravilan, comuna DUMBRAVITA, localitatea DUMBRAVITA, C.F. nr. 408591 nr. Cad. 408591,** **C.F. nr. 408599 nr. Cad. 408599**
BENEFICIAR:	**PĂIUȘAN DANIELA-MARINELA** **HUȘANU OANA-LIVIA** **PĂIUȘAN CAIUS-NOEL-BOGDAN**
PROIECT NR.:	**U 44 / 2024**
FAZA:	**ETAPA 2**
DATA ELABORĂRII:	**OCTOMBRIE 2026**
PROIECTANT:	**FISHER ARHITECT DESIGN S.R.L.** **CUI: 36781816** **J35/3224/2016** **Timișoara, bul. Cetății nr. 45, camera 3** URBANIST RUR Loredana Marilena PESCARU

2. B O R D E R O U

A. PIESE SCRISE

VOL 1 - Memoriu de prezentare

1. FOAIE DE CAPAT 1
2. B O R D E R O U 2
3. M E M O R I U DE PREZENTARE 3
1. INTRODUCERE 3
2. DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE 5
3. ANALIZA SWOT 16
4. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE 17
5. DIAGNOSTIC PROSPECTIV 18
6. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 20
7. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE 34

VOL 2 - Regulamentul local de urbanism

B. PIESE DESENATE

U01 – INCADRARE IN PUG – SCHEMA UTR-URI SC. %
U02 – ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA SC. 1/1000
U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE SC. 1/1000
U04 – PROPRIETATEA TERENURILOR. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA SC. 1/1000
U05 – POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA SC. 1/1000
U06 – ANALIZA FUNCTIONALA. STUDIU DE CVARTAL SC. 1/2000
U07.1 – REGLEMENTARI RETELE TEHNICO - EDILITARE APA/CANAL SC. 1/1000
U07.2 – REGLEMENTARI RETELE ELECTRICE PROPUSE SC. 1/1000
U07.3 – REGLEMENTARI CU ECHIPARE CU GAZE NATURALE PROPUSE SC. 1/1000
U08 – VOLUMETRIE, SECTIUNE TRANSVERSALA SC. %
U09 – STUDIU DE INSORIRE, SOLSTITIU DE VARA
U10 – STUDIU DE INSORIRE, SOLSTITIU DE IARNA I
U11 – STUDIU DE INSORIRE, SOLSTITIU DE IARNA II
PS01 - LUCRARI RUTIERE

3. M E M O R I U DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumire proiect: ELABORARE PUZ – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- Amplasament:	ARABIL INTRAVILAN comuna DUMBRAVITA localitatea DUMBRAVITA CF nr. 408591, 408599
- Faza de proiectare:	ETAPA 2
- Beneficiari:	PĂIUȘAN DANIELA-MARINELA HUȘANU OANA-LIVIA PĂIUȘAN CAIUS-NOEL-BOGDAN
- Proiectant general:	FISHER ARHITECT DESIGN S.R.L.
- Proiectanti specialitate urbanism:	arh. Loredana Marilena PESCARU

1.2. SCOPUL SI OBIECTIVELE GENERALE ALE PUZ

Obiectul documentației îl constituie reglementarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare în intravilanul comunei Dumbrăvița, prin stabilirea subzonelor funcționale, a circulațiilor, spațiilor verzi, condițiilor de parcelare și a indicatorilor urbanistici corespunzători.

Documentația privește imobilele înscrise în C.F. nr. 408591 și 408599 Dumbrăvița, cu suprafața cumulată înscrisă în extrasele de carte funciară de 41.516 mp (4.100 mp și 37.416 mp). Suprafata de 144 mp fiind expropiata pentru coridorul străzii Blaise Pascal. Documentația se întocmește conform C.U. nr. 447/13.05.2024 și PUG Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023.

Soluția urbanistică urmărește integrarea funcțională în țesutul rezidențial existent, continuitatea rețelei stradale, asigurarea dotărilor și serviciilor, echiparea edilitară și amenajarea spațiilor verzi, în condițiile reglementate prin planșa U03 și RLU.

Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere :
Terenul este amplasat in zona pentru locuinte in partea de vest a localitatii cu acces din Strada Blaise Pascal la nordul parcelei.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUZ :

- PUG Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, și RLU aferent;
- Avizul de oportunitate nr. 4/10.10.2025;
- Ridicare topografică și documentații PAD avizate OCPI nr. 195668/2024 și 161834/2024.

Metodologia utilizata si cadrul legal :

Documentația a fost elaborată cu raportare la reglementările de urbanism aplicabile procedurii inițiate anterior intrării în vigoare a Legii nr. 169/2026, ținând seama de dispozițiile tranzitorii ale art. 582 alin. (1), precum și de cerințele Ordinului MDLPA nr. 1.022/2026.

- GHID privind metodologia de elaborare şi conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010/2000- aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/ N/16.08.2000;
- GHID pentru elaborarea şi aprobarea Regulamentului Local de Urbanism - aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000.

Proiectul are la baza:

- Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, în special art. 582 alin. (1), privind procedurile inițiate anterior intrării în vigoare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, conform regimului juridic tranzitoriu aplicabil prezentei proceduri; HG nr. 525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, după caz;
- Ordinul MDLPA nr. 1.022/2026 privind procedura de elaborare, modificare/actualizare și aprobare a documentațiilor de urbanism, în măsura aplicabilă prezentei proceduri;
- OUG nr. 31/2025 privind simplificarea procedurilor din domeniul urbanismului și construcțiilor;
- CODUL CIVIL;
- LEGEA nr. 33/1994 - privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- LEGEA nr. 107/1996 - Legea apelor;
- Ordinul M.S. nr. 119/2014 Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea 47/2012 (modifica Legea 24/2007) privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor.

2. DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE

2.1. CONTEXTUL GENERAL

Amplasamentul este situat în intravilanul comunei Dumbrăvița, pe imobilele C.F. 408591 și C.F. 408599, în vecinătatea străzii Blaise Pascal. Poziția periurbană față de municipiul Timișoara susține dezvoltarea funcțiunilor rezidențiale și a serviciilor de proximitate, cu condiția asigurării accesibilității și a echipării edilitare.

Dezvoltarea rezidențială și a serviciilor din vecinătate impune corelarea noii parcelări cu rețeaua publică de circulație, dotările existente și infrastructura tehnico-edilitară a comunei.

Terenul este liber de construcții și are categoria de folosință arabil. Suprafețele cadastrale înscrise în C.F. este de 41.516 mp.

Accesibilitatea zonei este asigurată de strada Blaise Pascal (DE 192), pentru care soluția prezentului PUZ indică un profil stradal de 21,00 m, și de strada Cristofor Columb, cu profil propus de 16,00 m, conform PUZ-urilor avizate in zona.

Ca urmare a dezvoltării municipiului Timisoara, s-a creat un fenomen de migrare a populației din zonele centrale ale orașului spre zonele periurbane. Întrucât comuna Dumbrăvița este învecinată cu teritoriul municipiului Timișoara, s-au creat premisele unei dezvoltări rezidențiale pe teritoriul ei.

Datorita poziţiei localitatii Dumbravita în raport cu municipiul Timişoara, considerăm că aceasta zonă va deveni o zonă predominant rezidenţială cu funcţiuni complementare.

Datorită calităţii cadrului natural existent, a poziţiei geografice apropiate de municipiul Timişoara, comuna Dumbrăvița are un important potenţial de dezvoltare al activităţilor serviciilor, cât şi a locuirii.

Amplasarea parcelei la aprox 750m la sudvest de sensul giratoriu între drumul județean DJ691 Dumbravita - Lipova cu Centura Timisoara Nord, constituie un avantaj.

2.2. INCADRAREA IN TERITORIU SI LOCALITATE

Terenul se situează în intravilanul localității Dumbrăvița, fiind propusă o structură de parcelare pentru locuințe unifamiliale cuplate (Lu), locuințe unifamiliale izolate (Li), comerț și servicii (CS), spații verzi cu acces public (V) și căi de circulație (Tr). Posibilitatea realizării a maximum două unități locative pe parcelă și condițiile de dezmembrare sunt cele înscrise în RLU, în funcție de subzonă.

In prezent acest teren are folosinta actuala de teren agricol. Tendinta de dezvoltare a conumei Dumbravita este de ocupare si de construire a acestei zone.

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

-la NORD - strada Blaise Pascal (De 192);
-la SUD - parcele pentru locuinte și partial strada Louis Pasteur ;
-la VEST - parcele pentru locuinte și strada Cristofor Columb ;
-la EST - parcele pentru locuințe si parcele pentru servicii și dotari.

HCn 91 traversează zona reglementată, separând CF 408599 (nord) de CF 408591 (sud). Se vor respecta suprafețele neconstruibile și zonele de protecție conform cerintelor din

UTR VA 4E Crinului, precum și condițiile avizelor de specialitate.

Zona este accesibilă traficului de pe drumul din partea de nord (strada Blaise Pascal).

Dezvoltarea străzilor propuse prin PUZ poate asigura fluidizarea circulațiilor in zona studiată. Accesul rutier se face din strada Petöfi Sandor aflat la est, apoi la sensul giratoriul cu bul. Ghioceilor pe strada Blaise Pascal până la parcelă (aprox 250 m).

În ceea ce privește dezvoltarea echipării edilitare, există rețea de alimentare cu apa și canalizare pe strada Blaise Pascal si pe strada Cristofor Columb conform aviz AquaDumbravita nr. 9916 din 7.02.2025, alimentare cu gaz pe strazile Blaise Pascal si strada Cristofor Columb conform aviz nr.214922959 din 5.02.2025 și energie electrica de pe strada Cristofor Columb conform aviz nr. 26034371 din 27.02.2025 de la Retele Electrice .

Circulația majoră în zona se desfășoară pe arterele principale: strada Petofi Sandor, stradă principală ce traversează localitatea Dumbravița de la nord la sud cu prospect de 2 benzi și trafic mult, și pe străzile Joszef Attila și Blaise Pascal.

Pe strada Petofi Sandor există transport în comun, Linia STPT M49.

PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Conform PUG Dumbravita aprobat cu HCL nr. 140/25.10.2023, terenul este cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ.

Categorii functionale existente:

Lu- Zona predominant rezidentiala, regim redus de inaltime, locuinte unifamiliale,
IS-Institutii si servicii
V-Zona spatii plantate, agrement si sport (zona verde).
Se va mentine echilibrul dintre locuire si functiuni complementare.

Servituti de utilitate publica:

In conformitate cu HCL nr. 140/25.10.2023 de aprobare PUG si Strategia de dezvoltare spatiala Dumbravita.

Servituti legate de protectia mediului:

Proximitatea unor cursuri de apa apartinand infrastructurii verzi-albastre, canal de desecare Hcn 91 si a unor zone verzi constituite in vecinatate.

Servituti urbanistice/arhitecturale:

Strategia de dezvoltare spatiala aferenta PUG Dumbravita prevede reglementarea coridoarelor economice principale de-a lungul cailor rutiere importante (Blaise Pascal). Terenul este in zona de referinta - Zona I Cioca, zona supusa regimului de servitute aeronautica civila si militara, asociat aerodromurilor/aeroporturilor.

Servituti de acces/drumuri publice:

La nivelul acestei soluții PUZ, strada Blaise Pascal este prezentată cu prospectul de 21,00 m; se urmărește continuarea și racordarea căilor de circulație cu rețeaua stradală adiacentă. Pentru realizarea unui coridor de 30 m, conform PUG, se propune o zona verde cu acces nelimitat cu o latime de 10m.

2.3. ELEMENTELE ALE CADRULUI NATURAL

Conditii climatice

Climatic amplasamentul prezintă următoarele caracteristici:

Temperatura aerului:

1. media lunară maximă + 20 - 28 C (iulie- august)
2. media lunară minimă - 1 - -2 C (ianuarie)

Precipitaţii :

- media lunară maximă 70- 80 mm. (iunie)
- media anuală 600-700 mm.

Vântul:

- direcţii predominante : N-S 16 %
  E-V 13 %

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

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

Existenta unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

a)Cutremure de pământ

Din punct de vedere seismic, studiul geotehnic furnizează datele preliminare ale amplasamentului; parametrii de proiectare se vor stabili pentru fiecare investiție potrivit reglementărilor seismice în vigoare la data autorizării și studiilor geotehnice de detaliu.

b) Inundatii

În zona studiată nu există riscuri de inundatii.

c) Alunecari de teren

În zona studiată nu există riscuri de alunecări de teren.

Zona este lipsită de factori de poluare. Terenul luat în studiu are categoria de folosință teren arabil. Terenul este relativ plan şi orizontal, având stabilitatea generală asigurată, având altitudinea în jur de 97,7m.

2.4. CIRCULATII SI TRANSPORT

Circulația majoră a zonei este structurată de strada Blaise Pascal, strada Cristofor Columb și legăturile către trama stradală locală. Organizarea propusă prin PUZ asigură accesul la parcele și continuitatea circulațiilor pietonale și rutiere.

La nord este drumul de exploatare De 192, drum proprietate publica de interes local.

In partea de sud trece canalul de desecare Hcn 91, proprietate publica de interes

national. Strazile din intravilan (strada Aurel Vlaicu, strada Cristofor Columb, strada Henri Coandă, strada Louis Pasteur sunt terenuri proprietate publica de interes local si strada Iasomiei si strada Crinului terenuri proprietate privata a comunei Dumbravita.

Exista o ierarhie a străzilor:

- Arteră principală est–vest: strada Blaise Pascal, cu profilul de 21,00 m reglementat în PUZ-urile avizate la est si la vest;
- Arteră de legătură nord–sud: strada Cristofor Columb, cu profil propus de 16,00 m;
- Străzi locale de cartier în țesutul rezidențial (prospect de 12m) .
- Trasee pietonale și posibilități de mobilitate velo în cadrul prospectelor stradale aprobate;
- Transport public în zona învecinată, cu conexiuni pietonale spre traseele existente.

2.5. ANALIZA MORFOLOGICA

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul analizat este situat în intravilanul comunei Dumbrăvița și cuprinde terenurile înscrise în C.F. nr. 408599 (37.416 mp) și C.F. nr. 408591 (4.100 mp), însumând 41.516 mp, conform extraselor de carte funciară actualizate în august 2026. Terenurile au categoria de folosință arabil și sunt, în situația existentă, libere de construcții; nu există o structură construită, o parcelare urbană interioară sau spații verzi publice amenajate pe aceste două imobile.

Zona de studiu extinsă se caracterizează printr-un țesut periurban în curs de consolidare, în care predomină funcțiunea rezidențială de densitate redusă, cu locuințe individuale, curți și grădini private. Spre strada Blaise Pascal și în anumite parcele din vecinătate apar funcțiuni comerciale, servicii și utilizări mixte. Rețeaua stradală și canalul de desecare HCn 91 constituie elementele structurante ale amplasamentului.

Relaționări între funcțiuni

În zona învecinată, relația dominantă este cea dintre locuirea de mică înălțime, serviciile de proximitate și circulațiile locale. Strada Blaise Pascal are un rol mai important în accesibilitatea zonei, astfel încât concentrarea funcțiunilor complementare la acest front este compatibilă, ca principiu urbanistic, cu păstrarea unei zone rezidențiale mai protejate în interior. Compatibilitatea efectivă depinde de tipul activităților, intensitatea traficului, programul de funcționare, gestionarea parcajelor și respectarea condițiilor de protecție a locuirii.

Soluția PUZ diferențiază subzona de comerț și servicii (7.457 mp) de subzonele de locuințe (19.233 mp), susținute de zonele V – spații verzi (2.766 mp) și Tr – circulații (12.060 mp). Distribuția funcțională urmărește o tranziție de la frontul de servicii către interiorul rezidențial și către culoarul canalului HCn 91. Legăturile dintre aceste funcțiuni se bazează pe trama stradală propusa, pe accesul pietonal și pe posibilitatea utilizării spațiilor verzi cu acces public.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit. Rezerve de teren

Pe cele două imobile care fac obiectul reglementării nu sunt evidențiate construcții,

astfel că gradul actual de ocupare cu fond construit este de 0% pentru suprafața cadastrală de 41.516 mp. Întreaga suprafață este neconstruită în prezent, dar nu reprezintă integral teren construibil: amplasamentul este condiționat de realizarea infrastructurii, de canalul HCn 91, de circulații, de spațiile verzi și de zonele de protecție/neconstruibile.

Din bilanțul funcțional propus rezultă 26.690 mp repartizați subzonelor cu destinație de locuire și comerț/servicii (Lu, Li, CS), respectiv 14.826 mp repartizați circulațiilor și spațiilor verzi (Tr și V). Această repartizare reprezintă o rezervă de teren pentru o dezvoltare etapizată. În zona de studiu extinsă, gradul de ocupare este neuniform: alternează parcele construite, loturi libere și dezvoltări aflate în curs de realizare.

Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit din vecinătate este relativ recent și eterogen, caracteristic extinderilor periurbane realizate prin parcelări succesive. Predomină clădirile de locuire în regim P și P+1E, amplasate preponderent izolat, cu spații libere private; punctual, în zonele de servicii și de funcțiuni mixte, pot apărea volume cu regim superior. Fronturile sunt discontinue, iar raportul dintre volumul construit și spațiul liber variază de la o parcelă la alta.

Din punct de vedere urbanistic, principalele aspecte calitative sunt scara relativ redusă a locuirii, prezența grădinilor și posibilitatea unui grad bun de însorire, dar și lipsa continuității fronturilor, amenajarea incompletă a unor circulații și diferențele de expresie arhitecturală între investiții. Nu este disponibilă o expertizare individuală a stării tehnice a clădirilor învecinate, astfel încât aprecierea nu echivalează cu o certificare a calității constructive.

În propunere, subzonele Lu și Li au POT maxim 35%, CUT maxim 1,05 și regim maxim D(S)+P+1E+M/Er, cu înălțime maximă de 12,00 m; subzona CS are POT maxim 40%, CUT maxim 1,60 și regim maxim D(S)+P+2E+M/Er, cu înălțime maximă de 15,50 m. În subzona Lu, o singură construcție principală pe parcela inițială poate cuprinde, în condițiile regulamentului, două unități locative cuplate; eventuala dezmembrare ulterioară este facultativă și condiționată juridic și urbanistic. Reglementarea alinierilor și a zonelor de implantare urmărește menținerea unei scări compatibile cu locuirea din vecinătate.

Asigurarea cu servicii publice a zonei, în corelare cu zonele vecine (sănătate, educație, cultură, sport etc.)

Pe suprafața reglementată nu există, în prezent, unități de învățământ, unități sanitare, dotări culturale sau baze sportive publice. Locuitorii din vecinătate utilizează servicii și echipamente amplasate în alte zone ale comunei Dumbrăvița și, după caz, în municipiul Timișoara.

PUZ rezervă șase parcele pentru comert si servicii (nr. 3–8), în care RLU admite, în condițiile sale, funcțiuni de sănătate, învățământ, cultură, servicii administrative, activități sportive și alte utilizări compatibile. Această rezervă creează posibilitatea unor dotări de proximitate, însă nu garantează realizarea unor servicii publice concrete și nu poate substitui verificarea capacității echipamentelor publice existente. Parcela V nr. 36 este prevăzută pentru recreere și loc de joacă, cu caracter propus, nu existent.

Infrastructura turistică și balneară

În perimetrul celor două terenuri reglementate nu există infrastructură turistică ori balneară construită și nu sunt identificate, în documentele PUZ puse la dispoziție, resurse balneare sau amenajări pentru valorificarea acestora. Amplasamentul are vocație predominant rezidențială și de servicii de proximitate, nu de zonă turistică sau balneară.

Regulamentul subzonei de comert si servicii permite, între alte funcțiuni, cazarea turistică, în condițiile reglementărilor aplicabile; aceasta reprezintă doar o utilizare posibilă la nivelul parcelelor, nu o investiție turistică certă și nici o justificare pentru infrastructură balneară. Nu rezultă necesitatea rezervării unui teren distinct pentru o astfel de infrastructură în prezenta documentație.

Rețeaua de spații verzi (conform Legii nr. 24/2007)

În situația existentă, cele două imobile sunt terenuri arabile neconstruite, fără spații verzi publice amenajate. Suprafețele cu vegetație agricolă sau spontană nu trebuie asimilate automat spațiilor verzi publice în sensul evidențelor și categoriilor stabilite potrivit Legii nr. 24/2007. În vecinătate se regăsesc grădini private, aliniamente plantate și terenuri rezervate pentru spații verzi prin alte documentații de urbanism, dar continuitatea și statutul juridic al acestora necesită verificare în evidențele locale.

PUZ prevede 2.766 mp (6,66% din suprafața de 41.516 mp) pentru subzona V – spații verzi cu acces public, repartizate parcelelor nr. 1, 2, 35, 36 și 45. Parcela nr. 36 este destinată inclusiv amenajărilor de recreere și unui loc de joacă. Sunt prevăzute și spații verzi în interiorul proprietăților construibile: minimum 30% pe fiecare parcelă de locuinte și minimum 20% pe fiecare parcelă de comert si servicii. Acestea sunt distincte de suprafața de spatii verzi cu acces public din bilanțul teritorial.

Legăturile verzi sunt susținute și de aliniamentele plantate ale străzilor și de vecinătatea canalului HCn 91, cu respectarea culoarului de protecție și a accesului necesar întreținerii. Aliniamentele stradale, suprafețele V și spațiile verzi private vor fi evidențiate fără suprapuneri sau dublă contabilizare. Amenajarea, accesul public, administrarea și eventuala înscriere în Registrul local al spațiilor verzi se vor realiza potrivit regimului juridic al terenurilor, Legii nr. 24/2007 și actelor de implementare; aprobarea PUZ, singură, nu constituie transferul dreptului de proprietate și nici dovada amenajării fizice.

Unități de peisaj

Din analiza amplasamentului și a zonei de studiu se disting trei unități de peisaj cu caracter local: (1) peisajul terenului agricol intravilan neconstruit, cu suprafețe deschise și vegetație joasă; (2) peisajul rezidențial periurban, alcătuit din parcele individuale, construcții de mică înălțime, grădini și fronturi discontinue; (3) culoarul liniar verde-albastru asociat canalului de desecare HCn 91, infrastructură hidrotehnică ce introduce o discontinuitate spațială, dar și o potențială legătură ecologică și peisageră. Pe frontul străzii Blaise Pascal se conturează, suplimentar, un peisaj de arteră urbană cu funcțiuni complementare.

Peisajul nu este dominat de relief pronunțat sau de un reper construit major. Valoarea sa locală rezultă în special din posibilitatea de a structura relația dintre fronturile construite, spațiile verzi și culoarul canalului.

PUZ urmărește diferențierea volumetrică dintre zona de comert si servicii de la Blaise Pascal și locuirea de mică înălțime din interior, rezervarea suprafețelor pentru spații verzi și protejarea continuității funcționale a canalului HCn 91. Realizarea unui peisaj coerent depinde de aplicarea RLU, plantarea și întreținerea spațiilor verzi, materializarea străzilor și verificarea compatibilității noilor utilizări cu vecinătățile.

2.6. PATRIMONIU CULTURAL

Conform PUG imobilul nu este inclus in lista monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora.

2.7. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Situația juridică a terenurilor reglementate

Zona reglementată prin prezentul PUZ cuprinde imobilele identificate prin CF nr. 408591 și CF nr. 408599 Dumbrăvița, cu suprafața cadastrală totală de 41.516 mp, conform extraselor de carte funciară actualizate la data de 17.08.2026.

Ambele imobile sunt situate în intravilanul comunei Dumbrăvița, au categoria de folosință arabil și se află în proprietatea privată a persoanelor fizice, astfel:

Nr. CF	Suprafață	Regim de proprietate
408591	4.100 mp	Proprietate privată – Păiușan Daniela-Marinela
408599	37.416 mp	Proprietate privată – Hușanu Oana-Livia și Păiușan Caius-Noel-Bogdan, fiecare cu cota de 1/2
Total	41.516 mp	Proprietate privată – 100%

Conform extraselor de carte funciară, la data emiterii acestora nu sunt înscrise sarcini în partea a III-a.

Tipuri de proprietate în zona de studiu extinsă

În zona de studiu extinsă, reprezentată în planșa U04 – Proprietatea terenurilor. Obiective de utilitate publică, se identifică următoarele categorii de proprietate:

- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, reprezentate predominant de parcelele rezidențiale și cele destinate funcțiunilor complementare din vecinătate;
- Terenuri aparținând domeniului public de interes local, aferente circulațiilor publice existente;
- Terenuri aparținând domeniului privat al comunei Dumbrăvița, acolo unde acestea sunt evidențiate în documentațiile cadastrale și patrimoniale;
- Terenuri aparținând domeniului public de interes national,aferente canalului de desecare HCn 91;
- Terenuri cu proprietar incert.

Analiza proprietăților din zona extinsă urmărește identificarea relațiilor dintre amplasamentul reglementat, circulațiile existente, infrastructura de utilități și obiectivele de interes public din vecinătate.

Reglementările urbanistice și operațiunile juridice propuse prin prezentul PUZ privesc terenurile cuprinse în perimetrul de reglementare delimitat conform documentației.

2.8. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

Alimentare cu apa si canalizare

Există rețea de apă și canalizare menajera pe strada principală Petofi Sandor și pe strada Blaise Pascal, iar obiectivul poate fi preluat in retelele publicede canalizare si apa dupa dezvoltarea lor in zona, conform aviz AquaDumbravita nr. 9916/07.02.2025 . Apele pluviale vor fi preluate in canalul de desecare Hcn 91 ce traverseaza zona studiata la sud.

Alimentarea cu energie electrică

În momentul actual, în zona studiată există rețea de energie electrică LEA JT in exploatare pe strada Cristofor Columb şi pe strada Blaise Pascal, conform aviz retele Electrice nr.26034371/27.02.2025.

Iluminat public

În momentul actual, în zona studiată există retea de iluminat public pe strada Blaise Pascal şi pe strada Cristofor Columb.

Canalizație telecomunicații

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

Alimentarea cu gaz

Există reţea de gaz în zonă PE100-110mm, presiune redusa pe strada Blaise Pascal, pe strada Cristifor Columb, pe strada Henri Coanda, pe strada Louis Pasteur si pe strada Arhimede, conform aviz DELgaz Grid nr. 214922959/05.02.2025.

2.9. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadru natural-cadru construit

Terenurile care fac obiectul PUZ sunt situate în intravilanul comunei Dumbrăvița, au suprafața cadastrală cumulată de 41.516 mp și, potrivit extraselor de carte funciară, categoria de folosință arabil. Amplasamentul este în prezent neconstruit, într-un sector periurban aflat în proces de dezvoltare rezidențială și de completare a funcțiunilor de comerț și servicii. Relieful este în general plan, iar elementul natural și hidrotehnic relevant îl constituie canalul de desecare HCn 91, situat la sud, în relație directă cu terenurile reglementate.

Trecerea de la utilizarea agricolă la cea urbană va determina modificarea ponderii suprafețelor permeabile, intensificarea circulației și creșterea necesarului de apă, energie și servicii de salubrizare. Principalele probleme de mediu sunt legate de controlul scurgerilor pluviale, protejarea canalului, limitarea impermeabilizării terenului și prevenirea disconfortului

provocat de circulații și de activitățile din subzona de comert si servicii. PUZ prevede 2.766 mp de spații verzi cu acces public (6,66% din suprafața reglementată), la care se adaugă spațiile verzi obligatorii din incintele private.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu sunt evidentiate existenta unor riscuri naturale majore deja confirmate în perimetrul studiat. Această constatare nu exclude riscul de acumulare temporară a apelor meteorice în cazul ploilor intense, al capacității insuficiente a rețelelor sau al întreținerii necorespunzătoare a canalului HCn 91. Particularitățile geotehnice și condițiile de fundare se vor respecta potrivit studiului geotehnic, iar soluțiile de sistematizare verticală vor evita dirijarea apelor pe proprietățile vecine.

Canalul HCn 91 impune restricții de ocupare și necesitatea păstrării accesului pentru exploatare și întreținere. Este propusa prin PUG o zonă non-aedificandi de 15,00 m, ale cărei limite și condiții de utilizare se vor aplica potrivit avizului administratorului și reglementărilor aprobate. Nu se vor executa construcții sau amenajări care obturează scurgerea, reduc capacitatea hidraulică ori împiedică intervențiile de întreținere.

Riscurile antropice pot proveni din circulația rutieră pe strada Blaise Pascal și pe străzile locale, lucrările de construire, manipularea combustibililor și materialelor, eventuale avarii ale rețelelor de utilități și activități de servicii necompatibile cu locuirea. Încadrarea amplasamentului în zona de servituți aeronautice indicată de PUG va fi avută în vedere la stabilirea înălțimilor și la avizarea proiectelor, potrivit condițiilor instituțiilor competente. Pentru alte riscuri specifice vor prevala concluziile studiilor și avizelor de specialitate.

Biodiversitate si arii naturale protejate

Potrivit documentațiilor urbanistice analizate, terenurile sunt agricole intravilane, fără amenajări verzi constituite. Nu au fost evidențiate în materialele puse la dispoziție habitate naturale valoroase ori obiective de arie naturală protejată situate pe amplasament.

Coridorul canalului HCn 91 și vegetația propusă pot contribui la continuitatea ecologică locală și la ameliorarea microclimatului, în măsura în care amenajările respectă funcția hidrotehnică. Principalul impact posibil asupra biodiversității locale constă în diminuarea suprafețelor deschise și fragmentarea spațiilor permeabile; acesta poate fi atenuat prin conservarea culoarului verde, utilizarea speciilor vegetale adaptate condițiilor locale și limitarea suprafețelor impermeabilizate.

Calitatea factorilor de mediu - poluarea

Calitatea apei

Principalul receptor sensibil îl constituie canalul de desecare HCn 91. Problemele potențiale sunt antrenarea de suspensii, sedimente, produse petroliere și deșeuri de pe suprafețele carosabile, precum și evacuarea necontrolată a apelor uzate sau meteorice. Extinderea rețelelor de canalizare și funcționarea sistemului pluvial trebuie să excludă deversarea apelor uzate menajere în canal.

Calitatea aerului

În stadiul actual, posibilele surse locale sunt traficul pe arterele învecinate și lucrările aferente dezvoltărilor din zonă. În etapa de execuție se pot produce emisii temporare de praf și gaze de eșapament, iar în exploatare traficul indus de locuințe și servicii poate crește contribuția locală la poluarea aerului.

Calitatea solului si subsolului

Terenul este înscris în categoria de folosință arabil; nu sunt documentate contaminări istorice ale solului. Problemele previzibile privesc decopertarea și tasarea solului vegetal în timpul lucrărilor, creșterea impermeabilizării, depozitarea necorespunzătoare a materialelor și eventualele scurgeri accidentale de combustibili, uleiuri sau substanțe utilizate în exploatarea activităților admise.

Zgomot si vibratii

Principalele surse potențiale sunt traficul rutier, activitățile de șantier și exploatarea unor funcțiuni din zona de comerț și servicii. Se impune asigurarea compatibilității dintre activitățile zonei de comert si servicii și locuințele învecinate, inclusiv controlul programului de aprovizionare, al echipamentelor tehnice și al circulației de serviciu.

Gestiunea deseurilor

În stadiul actual, terenul neconstruit nu generează un flux urban propriu de deșeuri comparabil cu cel al funcțiunilor propuse. După implementare vor rezulta deșeuri municipale din locuințe, deșeuri asimilabile celor municipale din comerț și servicii, biodeșeuri provenite din întreținerea spațiilor verzi și, temporar, deșeuri din construcții și amenajări.

Problemele potențiale sunt depozitarea necontrolată, amestecarea fracțiilor colectate separat, ocuparea spațiului public cu recipiente și accesul necorespunzător al operatorului de salubrizare. PUZ nu prevede parcele pentru instalații de tratare sau eliminare a deșeurilor; gestionarea se va integra în sistemul local, cu spații de colectare adecvate fiecărei funcțiuni.

Impactul schimbarilor climatice

În perspectivă, perioadele mai frecvente de caniculă și secetă, precum și episoadele de precipitații intense, pot accentua efectul de insulă de căldură, necesarul de răcire și udare a vegetației, respectiv solicitarea sistemului de colectare și evacuare a apelor pluviale. Întrucât terenul actual este preponderent permeabil, urbanizarea fără măsuri compensatorii ar putea crește debitele de scurgere de suprafață.

Vulnerabilitatea climatică poate fi limitată prin menținerea suprafețelor plantate, arbori de umbrire, materiale cu comportare termică adecvată, reducerea impermeabilizării și soluții de retenție, infiltrare sau reutilizare a apelor meteorice acolo unde condițiile geotehnice și tehnice permit. Analiza reprezintă o evaluare calitativă; dimensionările hidrologice și energetice se vor realiza prin proiectele de specialitate.

2.10. OBȚIUNI ALE FACTORILOR INTERESATI

Opțiunile beneficiarilor

Beneficiarii documentației, în calitate de proprietari ai terenurilor studiate, urmăresc valorificarea urbanistică a amplasamentului prin dezvoltarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, integrată în structura urbană existentă a comunei Dumbrăvița.

Se propune realizarea locuințelor individuale izolate și cuplate, a funcțiunilor de comerț și servicii, a circulațiilor, spațiilor verzi și infrastructurii tehnico-edilitare necesare, în condițiile stabilite prin PUZ și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Opțiunile administrației publice locale

Primăria Comunei Dumbrăvița și-a exprimat poziția privind oportunitatea dezvoltării prin Avizul de oportunitate nr. 4/10.10.2025, emis în baza Certificatului de urbanism nr. 447/13.05.2024.

Prin acest aviz au fost stabilite condițiile generale privind zonificarea funcțională, indicatorii urbanistici, regimul de construire, accesibilitatea, asigurarea dotărilor și serviciilor publice, spațiile verzi și protejarea infrastructurii verde-albastre.

Dezvoltarea propusă urmărește corelarea cu prevederile PUG Dumbrăvița, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, precum și cu documentațiile de urbanism aprobate în vecinătate. Avizul de oportunitate reprezintă acordul de principiu pentru elaborarea documentației, cu respectarea condițiilor stabilite, fără a constitui aprobarea soluției urbanistice finale.

Interesele administratorilor de infrastructură și ale operatorilor de utilități

Realizarea investițiilor propuse presupune corelarea cu cerințele administratorilor drumurilor, operatorilor de rețele tehnico-edilitare și administratorului canalului HCn 91.

Condițiile tehnice și servituțile rezultate din avizele obținute sunt avute în vedere la stabilirea circulațiilor, zonelor construibile și soluțiilor de echipare edilitară. Acestea constituie condiționări tehnice ale dezvoltării, fără a reprezenta opțiuni urbanistice distincte ale populației.

Opțiunile populației și ale proprietarilor din vecinătate

Informarea și consultarea publicului se realizează potrivit procedurii legale aplicabile elaborării documentațiilor de urbanism.

Observațiile, propunerile și recomandările formulate de persoanele interesate în cadrul etapei a II-a de informare și consultare vor fi analizate și consemnate în raportul informării și consultării publicului.

După finalizarea acestei etape, documentația va fi completată, după caz, cu rezultatele consultării și cu modul de soluționare a observațiilor primite.

Opțiunile documentate până în această etapă evidențiază interesul beneficiarilor pentru dezvoltarea urbanistică a terenului și acceptarea de principiu, condiționată, a oportunității elaborării PUZ de către administrația publică locală.

Definitivarea soluției urbanistice se va realiza prin corelarea acestor opțiuni cu avizele de specialitate, condițiile tehnice și rezultatele procedurii de informare și consultare a publicului.

3. ANALIZA SWOT

Analiza SWOT evidențiază principalele puncte tari, puncte slabe, oportunități și amenințări asociate dezvoltării urbanistice a amplasamentului, în raport cu caracteristicile existente, propunerile de reglementare și contextul teritorial al comunei Dumbrăvița.

PUNCTE TARI (Strengths)

1. Amplasare favorabilă în intravilanul comunei Dumbrăvița, în proximitatea municipiului Timișoara, într-o zonă cu dezvoltare rezidențială și funcțiuni complementare.
2. Accesibilitate rutieră bună la nivelul zonei, prin strada Blaise Pascal și strada Cristofor Columb, cu posibilitatea conectării la rețeaua stradală existentă.
3. Suprafață de teren compactă, liberă de construcții, care permite organizarea unitară a parcelării, a circulațiilor și a infrastructurii tehnico-edilitare.
4. Compatibilitate funcțională cu zonele rezidențiale și de servicii existente în vecinătate.
5. Diversitate funcțională propusă, prin integrarea locuințelor individuale și cuplate cu o zonă de comerț și servicii, reprezentând 17,96% din suprafața reglementată.
6. Existența rețelelor de utilități în zona adiacentă (apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale), care oferă posibilitatea extinderii acestora.
7. Prevederea spațiilor verzi publice, inclusiv a unui culoar verde de-a lungul canalului HCn 91 și a unui spațiu destinat recreerii și locurilor de joacă.

PUNCTE SLABE (Weaknesses)

8. Infrastructură rutieră incomplet dezvoltată, unele străzi existente necesitând modernizare, lărgire sau continuare.
9. Lipsa rețelelor tehnico-edilitare în interiorul amplasamentului, fiind necesare lucrări de extindere și realizare a branșamentelor.
10. Pondere ridicată a suprafețelor destinate circulațiilor, de 29,05% din totalul terenului reglementat, care reduce suprafața disponibilă pentru funcțiunile construibile.

11. Fragmentarea funcțională a amplasamentului prin prezența canalului de desecare HCn 91, care impune restricții de construire și condiții speciale de acces și întreținere.
12. Dependența de realizarea infrastructurii publice pentru asigurarea accesibilității și funcționării corespunzătoare a întregii dezvoltări.
13. Absența spațiilor verzi amenajate în situația existentă, acestea urmând să fie realizate odată cu implementarea PUZ.

OPORTUNITĂȚI (Opportunities)

14. Creșterea atractivității rezidențiale a comunei Dumbrăvița, determinată de proximitatea municipiului Timișoara și de dezvoltarea zonei periurbane.
15. Dezvoltarea serviciilor de proximitate, prin realizarea de spații comerciale, servicii medicale, educaționale, administrative și alte funcțiuni compatibile cu locuirea.
16. Modernizarea și conectarea rețelei stradale, cu îmbunătățirea accesibilității și a legăturilor între cartierele existente și cele în curs de dezvoltare.
17. Valorificarea canalului HCn 91 ca element de infrastructură verde-albastră, prin amenajări

peisagistice, trasee pietonale și spații de recreere, cu respectarea restricțiilor de protecție.

18. Implementarea unor soluții moderne de eficiență energetică, prin utilizarea pompelor de căldură, energiei solare și iluminatului public eficient.
19. Dezvoltarea mobilității pietonale și pentru biciclete, prin corelarea amenajărilor propuse cu rețeaua de circulații din vecinătate.
20. Creșterea valorii urbanistice a zonei, prin transformarea unui teren agricol intravilan neconstruit într-un ansamblu rezidențial cu servicii și infrastructură proprie.

AMENINȚĂRI (Threats)

21. Întârzierea realizării infrastructurii rutiere și edilitare, ca urmare a etapizării investițiilor și a dependenței de avizele și soluțiile operatorilor de utilități.
22. Creșterea traficului rutier pe strada Blaise Pascal și pe străzile locale, odată cu dezvoltarea rezidențială și a serviciilor din zona învecinată.
23. Creșterea costurilor de realizare a infrastructurii, care poate influența ritmul și viabilitatea economică a investițiilor propuse.
24. Riscuri asociate gestionării apelor pluviale, în cazul realizării insuficiente sau exploatării necorespunzătoare a sistemului de colectare, retenție și evacuare spre HCn 91.
25. Posibile conflicte funcționale între locuire și servicii, în cazul amplasării unor activități generatoare de zgomot, trafic sau alte forme de disconfort.
26. Restricții impuse de servituțile aeronautice, de protecție a canalului și de infrastructura existentă, care pot condiționa realizarea anumitor investiții.
27. Dezvoltarea necorelată a terenurilor învecinate, care poate afecta continuitatea circulațiilor, calitatea spațiului urban și capacitatea infrastructurii.

CONCLUZIILE ANALIZEI SWOT

Analiza evidențiază un potențial favorabil pentru dezvoltarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, susținut de localizarea în intravilanul comunei Dumbrăvița, accesibilitatea la rețeaua stradală, existența utilităților în vecinătate și compatibilitatea cu structura urbană existentă.

Principalele vulnerabilități sunt legate de necesitatea realizării infrastructurii rutiere și edilitare, de gestionarea apelor pluviale și de restricțiile asociate canalului HCn 91.

Prin implementarea etapizată a investițiilor, respectarea reglementărilor urbanistice și asigurarea unei relații echilibrate între locuire, servicii, circulații și spații verzi, propunerea PUZ poate contribui la dezvoltarea coerentă și durabilă a zonei.

4. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru zona studiată s-a realizat studiul topografic.

Studiul topografic atestă pe baza calculelor analitice suprafaţa proprietății, dovedeşte deţinerea legală a terenului.

Studiul geotehnic prezintă stratificaţia terenului, arată că, construcţiile proiectate pe amplasament pot fi fundate:

1. se propune o cotă minimă de fundare de 100cm adâncime, sistemul de fundare adoptat

putînd fii cel de fundații continue sub ziduri sau izolate sub stâlpi.
2. fundaţii izolate rezemate pe stratul în situ, Pcovn = 240 kPa, conform STAS 3300/2-85.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona E, cu perioada de colt Tc =0,70, conform normativului P100-1/2013 pentru construcții de clasa de importanță IV și categoria de importanță D.

Functiunile propuse vor fi în directă legătură cu dezvoltarea zonei, fără a afecta mediul înconjurător.

Conform studiului de insorire, pe baza modelului tridimensional și a fotogramelor aferente, soluția urbanistică propusă este compatibilă cu cerința de însorire prevăzută la art. 3 din Normele aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, în condițiile respectării volumelor maxime, a regimurilor de înălțime și a retragerilor analizate.

La fazele D.T.A.C./P.Th. pentru fiecare clădire se vor respecta cumulativ următoarele condiții:

- încăperile de locuit vor fi dispuse și dimensionate astfel încât să beneficieze de minimum 1 oră și 30 de minute de însorire la solstițiul de iarnă;
- se vor verifica prin studiu de însorire clădirile pentru care distanța față de o clădire învecinată este mai mică sau egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte;
- nu se vor depăși înălțimile maxime de 7,50 m la cornișă pentru zona de locuire și de 11,50 m la cornișă pentru zona de servicii publice, decât în baza unei noi verificări;
- poziția ferestrelor încăperilor de locuit și compartimentarea interioară vor fi corelate cu orientarea est-sud-vest și cu umbrele clădirilor învecinate;
- orice modificare semnificativă a amplasării sau volumetriei față de modelul analizat va impune actualizarea studiului.

5. DIAGNOSTIC PROSPECTIV

Diagnosticul prospectiv urmărește evaluarea evoluției probabile a teritoriului studiat, identificarea tendințelor de dezvoltare și anticiparea efectelor urbanistice, funcționale și de mediu generate de implementarea Planului Urbanistic Zonal.

Evoluția probabilă a zonei în absența intervenției urbanistice

În lipsa aprobării și implementării PUZ, terenul studiat, cu suprafața de 41.516 mp, își va păstra caracterul predominant agricol, cu posibilități limitate de valorificare urbanistică, în condițiile interdicției temporare de construire instituite prin PUG.

Dezvoltarea rezidențială și a serviciilor pe terenurile învecinate va continua să exercite presiuni asupra infrastructurii existente, fără ca amplasamentul studiat să contribuie la completarea rețelei stradale, realizarea dotărilor și amenajarea spațiilor verzi.

Menținerea situației actuale poate conduce la întârzierea structurării coerente a țesutului urban și la perpetuarea discontinuităților dintre zonele construite existente.

Evoluția probabilă în condițiile implementării PUZ

Prin implementarea documentației se preconizează transformarea etapizată a terenului agricol

intravilan într-o zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, integrată în structura urbană a comunei Dumbrăvița.

Dezvoltarea va urmări următoarele direcții principale:

1. *Structurarea fondului construit:* realizarea locuințelor individuale izolate și cuplate, în regim redus de înălțime, cu respectarea indicatorilor urbanistici și a condițiilor de parcelare stabilite prin RLU.
2. *Diversificarea funcțională:* dezvoltarea zonei de comerț și servicii, reprezentând 17,96% din suprafața reglementată, cu posibilitatea asigurării unor servicii de proximitate pentru populația existentă și viitoare.
3. *Îmbunătățirea accesibilității:* completarea și modernizarea rețelei stradale, prin continuarea străzilor existente și realizarea circulațiilor interioare, asigurând conectivitatea cu zonele învecinate.
4. *Dezvoltarea infrastructurii edilitare:* extinderea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații, corelată cu etapele de construire.
5. *Consolidarea infrastructurii verde-albastre:* amenajarea celor 2.088 mp ([parcela 36 si 45) de spații verzi publice propuse și valorificarea culoarului verde aferent canalului HCn 91, cu respectarea restricțiilor de protecție și întreținere.

Efecte urbanistice și socioeconomice posibile

Pe termen scurt, implementarea PUZ va presupune realizarea operațiunilor cadastrale și juridice necesare, precum și pregătirea infrastructurii de circulație și a rețelelor edilitare.

Pe termen mediu, construirea locuințelor și dezvoltarea funcțiunilor complementare vor contribui la creșterea gradului de ocupare a terenurilor, diversificarea serviciilor și consolidarea caracterului rezidențial al zonei.

Pe termen lung, se anticipează integrarea amplasamentului într-un țesut urban coerent, cu relații funcționale între locuire, servicii, circulații și spații verzi, contribuind la dezvoltarea organizată a localității.

Riscuri și condiționări ale dezvoltării

Evoluția favorabilă a zonei depinde de corelarea ritmului construirii cu realizarea infrastructurii rutiere și edilitare, asigurarea capacităților necesare de utilități și implementarea soluțiilor de colectare, retenție și evacuare controlată a apelor pluviale.

O atenție deosebită trebuie acordată menținerii funcționalității canalului HCn 91, respectării zonelor de protecție, limitării disconfortului generat de circulații și servicii, precum și realizării efective a spațiilor verzi.

Dezvoltarea necorelată cu infrastructura poate conduce la suprasolicitarea rețelelor, creșterea traficului și diminuarea calității locuirii.

Concluzia diagnosticului prospectiv

Amplasamentul prezintă premise favorabile pentru dezvoltare urbanistică, datorită poziției în intravilan, compatibilității funcționale cu vecinătățile și posibilităților de conectare la infrastructura existentă.

Scenariul propus prin PUZ reprezintă o alternativă de dezvoltare organizată, care

permite valorificarea terenului și completarea structurii urbane existente.

Implementarea etapizată a reglementărilor, corelată cu Planul de acțiune, asigurarea infrastructurii și respectarea condițiilor de mediu constituie premisele unei dezvoltări funcționale, echilibrate și durabile.

6. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

6.1. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

In zona studiata precum si in apropierea ei nu exista zone declarate monumente ale naturii sau rezervatii naturale care sa implice restrictii de construire.

Canalul de desecare HCn 91 este situat în partea sudică a perimetrului studiat și reprezintă un element care impune condiționări de amplasare și protejare, o zona non-aedificandi, conform avizului de oportunitate nr. 4 /10.10.2025.

Cu toate ca terenul este conventional plan, sunt necesare lucrari de sistematizare verticala pentru realizarea retelei de colectare a apelor meteorice .

6.2. DEZVOLTAREA SI ORGANIZAREA CIRCULAŢIILOR

Organizarea circulației rutiere

Organizarea circulatiei rutiere în zona studiată se bazeaza pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă conformându-se cu prevederile din PUG. S-a ținut cont de rețeaua stradală existentă și s-a propus următoarea rețea de circulații:

- Strada Blaise Pascal (DE 192): profil propus prin prezenta documentație de 21,00 m, cu spații verzi și amenajări pietonale; adiacent acestei zone este propus un spatiu verde cu acces public cu o latime de 10m, pentru corelare cu PUZ aprobat la est.
- Strada Cristofor Columb se va lărgi la un prospect de 16,00m;
- strada Crinului se va continua la un prospect stradal de 12,00 m;
- Strada Iasomiei se va continua la un prospect de 12,00m;
- Strada Henri Coandă se va continua la un prospect de 12m;
- Strada Louis Pasteur (intre strada Arhimede si cristofor Columb) se va continua la un prospect de 7m;
- Stradă nou propusă (strada 1, strada 2) de la vest la est la prospect de 12,00 m;
- Strada nou propusă (strada 3) la sud de canal Hcn 91 la prospect de 7,00m.

Profilurile și intersecțiile propuse vor fi detaliate prin proiecte de specialitate, cu respectarea normativelor tehnice aplicabile și a geometriei.

Amenajarea intersecțiilor dintre străzi se vor amenaja la nivel, cu racordarea marginii părții carosabile cu arc de cerc cu raza de 6,00 m. Pentru accesurile la proprietăți, racrodarea la marginea părții carosabile se propune a se executa cu arc de cerc cu raza de 3,00 m.

Accesurile auto se vor realiza din drumurile publlice, conform planurilor de situație anexate.

Accesul vehiculelor cu tonaj și gabarit care nu pot fi preluate de străzile locale se va organiza exclusiv în condițiile normelor tehnice și avizului administratorului drumului; se vor asigura accesele autospecialelor de intervenție.

Accesul la parcele are lățimea de maxim 6.00 m.

Panta transversala va fi de 2,50% iar panta longitudinala are sensul spre parcare.

Accesul și structura rutieră va avea următoarea stratificație:

- 6 cm – strat de uzură din BA16;
- 20 cm - strat de piatră spartă;
- 30 cm - strat de fundatie din balast.

Parcaje și garaje

Pentru locuințele Lu și Li se vor prevedea cel puțin două locuri de parcare pe fiecare unitate locativă, exclusiv în interiorul parcelei, fără ocuparea trotuarelor și a spațiilor verzi publice.

În subzona CS, necesarul de parcaje se dimensionează în funcție de destinație și capacitate, potrivit Anexei nr. 5 a RLU aferent PUG Dumbrăvița și normativelor aplicabile. Conform RLU PUZ, parcajele supraterane sunt limitate la maximum 10% din suprafața totală a terenului reglementat; celelalte se vor amenaja la subsol/demisol. Se vor asigura parcaje accesibile persoanelor cu dizabilități și rasteluri pentru biciclete, cu accese avizate.

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

Transportul în comun

In prezent există trasee de transport în comun pe strada principală Petöfi Sandorsi pe strada Blaise Pascal din comuna Dumbrăvița.

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se asigură de-a lungul străzilor propuse, prin trotuare cu lățimea de 1,50 m, conform profilurilor transversale și detaliilor de specialitate. Amenajările se vor realiza accesibil pentru persoanele cu dizabilități și fără ocuparea spațiilor verzi de aliniament.

Traversarile pietonale se vor amenaja in conformitate cu Normativul C239-94 la cerintele persoanelor cu handicap.

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

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

Trotuarul va avea următoarea structură:

- Pavaj dreptunghiular din beton – 6 cm;
- Strat strat suport din nisip – 5 cm;
- Strat de fundație din balast stabilizat – 10 cm;

- Strat de fundație din balast – 20 cm.

6.3. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL PROPUS, INDICI SI INDICATORI URBANISTICI

BILANT TERITORIAL

Distribuția funcțională și parcelarea propuse (48 de parcele) sunt următoarele:
- 6 parcele CS – comerț și servicii (parcelele nr. 3–8), însumând 7.457 mp;
- 25 parcele Lu – locuințe unifamiliale cuplate (nr. 9–27, 29–31, 46–48);
- 4 parcele Li – locuințe individuale izolate (nr. 28, 32, 33 și 34),

Parcelele pentru locuinte insumeaza 19.233 mp;
- 5 parcele V – spații verzi cu acces public (nr. 1, 2, 35, 36 și 45);
- 8 parcele Tr – căi de circulație (nr. 37–44).

Raportul suprafețelor construite desfasurate (maxim posibile) destinate locuirii (Lu + Li) față de cele pentru comert si servicii este 20.192/11.928, adică aproximativ 1,69:1.

Simbol functiune	Funcțiune	Suprafață existenta (mp)	Suprafață propusă (mp)	%
	CF 408599	37.416 mp		
	CF 408591	4.100 mp		
	Total suprafata PUZ	41.516 mp		
Lu	Locuinte cuplate		16.504 mp	39,75%
Li	Locuințe izolate		2.729 mp	6,57%
CS	Comert și servicii		7.457 mp	17,96%
V	Spații verzi		2.766 mp	6,66%
Tr	Căi de circulații		12.060 mp	29,05%

REGLEMENTARI

Regimul de înălţime

Lu – locuințe unifamiliale cuplate: D(S)+P+1E+M/Er; POT maxim 35%; CUT maxim 1,05; înălțime maximă 7,50 m la cornișă/atic și 12,00 m total.

Li – locuințe unifamiliale izolate: D(S)+P+1E+M/Er; POT maxim 35%; CUT maxim 1,05; înălțime maximă 7,50 m la cornișă/atic și 12,00 m total.

CS – comerț și servicii: D(S)+P+2E+M/Er; POT maxim 40%; CUT maxim 1,60; înălțime maximă 11,50 m la cornișă/atic și 15,50 m total.

V – spații verzi cu acces public: D(S)+P; POT maxim 10%; CUT maxim 0,30; înălțime maximă 3,00 m la cornișă și 5,00 m total.

Regimul de aliniere a construcţiilor

Amplasarea față de aliniament: retragere de minimum 6,00 m pentru Lu/Li și de minimum 8,00 m pentru CS. Pentru parcelele de colț se aplica retragerea fata de aliniament pe ambele laturi.

Retragerile posterioare: minimum 10,00 m pentru subzonele Lu, Li și CS. Amplasarea anexelor este posibilă numai în condițiile particulare și ale dreptului civil prevăzute în regulament.

Retragerile laterale: minimum H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m pentru Lu/Li și, respectiv, minimum H/2, dar nu mai puțin de 6,00 m pentru CS. Pentru locuințele cuplate, modul de alipire și posibilitățile de dezmembrare se vor corela cu dispozițiile speciale ale RLU și cu zonele de implantare din U03.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Simbol functiune	Funcțiune	POT max	CUT max	Regim înălțime	H max cornișă/atic (m)	H max (m)
	CF 408599					
	CF 408591					
	Total suprafata PUZ					
Lu	Locuinte cuplate	35%	1,05	D(S)+P+1E+M/Er	7.50 m	12.00 m
Li	Locuințe izolate	35%	1,05	D(S)+P+1E+M/Er	7.50 m	12.00 m
CS	Comert și servicii	40%	1,60	D(S)+P+2E+M/Er	11.50 m	15.50 m
V	Spații verzi	10%	0,30	D(S)+P	3.00 m	5.00 m

6.4. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apă potabilă.

Asigurarea necesarului de apă pentru consum menajer și pentru stingerea incendiilor se va realiza prin extinderea rețelei publice de apă a localității Dumbrăvița, existentă pe strada Blaise Pascal și pe strada Cristofor Columb, conform avizului Aqua Dumbrăvița nr. 9916/07.02.2025 și planșei U07.1 – Reglementări tehnico-edilitare propuse (apă, canalizare menajeră, ape pluviale).

Necesarul de apă a fost evaluat pentru 171 de persoane, conform bilanțului de parcelare: 25 parcele Lu (locuințe unifamiliale cuplate) cu cel mult două locuințe pe parcela inițială, după dezmembrare, respectiv 50 de locuințe; 4 parcele Li (locuințe unifamiliale izolate) cu o singură locuință pe parcelă, respectiv 4 locuințe; în total 54 de locuințe (2,5 persoane/locuință = 135 persoane) și 6 parcele CS – comerț și servicii, pentru care s-au considerat 36 de persoane (personal și vizitatori). Capacitatea efectivă se va confirma prin aplicarea tuturor condițiilor de construire și parcelare din RLU, iar debitele se vor verifica la faza de proiectare a rețelelor.

$Q_{s\ zi\ med}$ = 33,42 mc/zi
$Q_{s\ zi\ max}$ = 43,45 mc/zi
$Q_{s\ orar\ max}$ = 5,07 mc/h = 1,41 l/s

Alimentarea cu apă pentru instalaţii de stingere incendiu cu hidranţi exteriori.

Conform P118-2025, art. 6.1 (1), retelele de distributie a apei din centre populate trebuie sa fie echipate cu hidranti exteriori, care sa asigure conditiile de debit si presiune necesare stingerii incendiilor.

În cazurile în care, conform avizului regiei/societii furnizoare de apa, retelele nu asigura satisfacerea conditiilor de debit si presiune, vor fi prevazute rezervoare de apa pentru incendiu, dimensionate conform art. 13.31. Astfel, pentru obiectivul studiat se propune montarea a trei hidranti exteriori supraterani, Dn 80, asigurand debitul de stingere de 5 l/s (conform Anexa 6 din P118).

Interventia pentru stingerea incendiilor se va realiza cu autompompe si astfel raza de actiune a unui hidrant este de 200m (lungimea furtunului).

Indicatori fizici
Lungime/Material retea de distributie alimentare pe parcela studiata: 620 m/PE-HD, PN10, De90 mm
Lungime/Material extindere retea de alimentare cu apa : -
Hidranti supraterani de incendiu : DN80, 3 bucati
Branșamente de apă: câte unul pentru fiecare parcelă construibilă (35 parcele: 25 Lu + 4 Li + 6 CS), cu cămin de apometru la limita de proprietate; pentru parcelele Lu dezmembrate ulterior se vor realiza branșamente distincte pentru fiecare parcelă rezultată

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea menajeră se propune în sistem separativ. Conform STAS 1846-1:2006, debitele de ape uzate menajere se consideră egale cu debitele de apă de alimentare, pentru aceleași 171 de persoane (54 de locuințe și 6 parcele CS):

Quz.zimed = Q s zi med = 33,42 m3/zi = 0,387 l/s
Quz.zimax = Q s zi max = 43,45 m3/zi = 0,503 l/s
Quz.orarmax = Q s orar max = 5,07 m3/ora = 1,41 l/s

Debitul de apă uzată menajeră se determină conform STAS 1846-1:2006.
Sistemul de canalizare va fi de tip separativ, preluând strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare. Legătura la viitoarea conductă de canalizare se va realiza din strada principală prin intermediul reţelei de canalizare existente pe stradai Blaise Pascal.

Pentru apele uzate menajere provenite de la parcelele propuse în P.U.Z. s-a prevăzut o reţea de canalizare sub presiune Dn 63mm în lungime de cca. L= 620 ml.

Materialul utilizat pentru realizarea reţelei de canalizare va fi PEHD. Materialul din care sunt realizate conductele au o rezistenţă mare faţă de agresivitatea solului şi o durată mare de existenţă (50 ani).

Pentru asigurarea unei exploatări corespunzătoare, reţelele de canalizare vor fi prevăzute cu cămine de vizitare amplasate conform SR EN 1671:2000.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii şi întreţinerii acestora, pentru curăţirea şi evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Indicatori fizici

Lungime/Material retea de canalizare pe zona studiată: 620 m/ PEHD 63 mm
Lungime/Material extindere rețea de canalizare: - (racordare la reteaua existenta)
Cămine de vizitare: 8 bucati
Racorduri de canalizare menajeră: câte unul pentru fiecare parcelă construibilă (35 parcele), cu cămin de racord la limita de proprietate

Canalizarea apelor meteorice

Apele pluviale provenite de pe străzile propuse se vor colecta separat, prin rețea de canalizare pluvială (RP) amplasată în profilul străzilor, vor trece printr-un decantor-separator de hidrocarburi (SH) și vor fi dirijate către bazine de retenție/compensare(BR) amplasate pe parcelele 36 si 45, conform plansei U07.1.

Evacuarea controlată a preaplinului în canalul HCn 91 se va realiza prin conducta de evacuare (Cp) și gura de vărsare (GV) prevăzute în proiectele de specialitate, numai în condițiile avizelor și acordului administratorului canalului (ANIF), fără evacuarea apelor meteorice către parcelele învecinate.

Taluzul și radierul canalului va fi protejat printr-un pereu uscat de piatra 2.5 m amonte și aval de punctul de descarcare.

Apele pluviale ce se vor deversa în canalul ANIF existent din interiorul zonei studiate (HCn91), trebuie să îndeplinească condițiile impuse de HG 352/2005 (NTPA 991/2005). Decantorul-separator de hidrocarburi va colecta nisipul şi uleiurile provenite accidental de la autovehicule.

Apa de ploaie acumulată în bazinele de retenție poate fi reutilizată pentru întreținerea spațiilor verzi și curățarea suprafețelor amenajate, cu respectarea condițiilor de igienă; bazinele comune vor prelua în principal apele pluviale ale circulațiilor, iar apele de pe acoperișuri se vor gestiona prioritar pe parcele.

Pentru fiecare parcelă construibilă se va prevedea un bazin de colectare a apelor meteorice de pe acoperișuri de minimum 3 mc. Se vor promova retenția, infiltrația lentă (grădini de ploaie) și reutilizarea locală a apei pentru întreținerea spațiilor verzi, cu sisteme dimensionate prin proiectele de specialitate și fără dirijarea apelor meteorice pe proprietățile vecine.

Indicatori fizici

Debit separator de hidrocarburi : 50 l/s
Volum bazinul de retenţie (BR) : 3 buc x 100 m^3 + 1buc x 30 m^3 = 330 m^3
Debitul de apa total rezultati din precipitatii : $Q_{pluvial}$ = 135.65 l/s
Guri de vărsare în HCn 91 (GV), cu vană de închidere îngropată: conform U07.1

Bazine de colectare ape pluviale pe parcele:min. 3 mc x 35 parcele construibile

Alimentare cu energie electrică.

În zona studiată există rețea electrică de joasă tensiune pe strada Cristofor Columb și pe strada Blaise Pascal, conform avizului Rețele Electrice Banat nr. 26034371/27.02.2025. În lungul trotuarelor străzilor propuse se va realiza o rețea electrică subterană de joasă tensiune 0,4 kV (LES) pentru racordarea consumatorilor din zona studiată, conform planșei U07.2 – Reglementări tehnico-edilitare propuse (energie electrică, iluminat public, telecomunicații).

Pentru verificarea preliminară s-au considerat 54 de locuințe (50 în subzona Lu și 4 în subzona Li), conform bilanțului de parcelare și capacității maxime admise prin RLU. Puterea instalată estimată pentru locuințe este Pi = 54 × 10 kW = 540 kW, iar puterea maximă simultan absorbită Psim = 54 × 5 kW = 270 kW; valorile se vor definitiva de operatorul de distribuție în raport cu consumatorii efectivi autorizați.

Puterea instalată estimată pentru viitorii consumatori aferenți celor 6 parcele de comerț și servicii (CS) este Pi = 6 × 20 kW = 120 kW, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este Psim = 6 × 10 kW = 60 kW.

Iluminat public.

Se propune amplasarea de stalpi metalici din OLZn cu înălțimea de 11m, capabili sa reziste la lovituri de trăsnet, echipați cu corpuri de iluminat cu sursa LED de 60W sau cu sursa cu halogenuri metalice de 125W. Stâlpii vor fi prevăzuți cu tablou electric inglobat în corpul stâlpului și vor fi legați la priza de pământ. Alimentarea stâlpilor de iluminat se va realiza în cablu pozat îngropat în săpătură predominant în zona verde.

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

Conform planșei U07.2, pentru iluminatul public al străzilor propuse se prevăd 11 stâlpi noi de iluminat, cu puterea de calcul de 0,125 kW/punct: Pi = Psim = 11 × 0,125 kW = 1,375 kW, sub rezerva dimensionării definitive din proiectul de specialitate. Iluminatul public existent pe strada Blaise Pascal și strada Cristofor Columb se menține.

Puterea instalată totală estimată (locuințe + CS + iluminat public) este Pi = 540 + 120 + 1,375 = 661,4 kW.

Puterea simultană maxim absorbită estimată este Psim = 270 + 60 + 1,375 = 331,4 kW.

Fiecare parcelă construibilă (35 parcele) va beneficia de alimentare cu energie electrică prin branșament în cablu subteran, cu firidă de branșament și contorizare la limita de proprietate. Amplasarea posturilor de transformare figurată pe planșa U07.2 este informativă; soluția de alimentare a zonei (inclusiv necesitatea unui post de transformare nou) va fi stabilită de operatorul de distribuție prin fișa de soluție / avizul tehnic de racordare.

Operatorul de distribuție va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte. Se vor respecta zonele de protecție și de siguranță ale instalațiilor electrice conform Ordinului ANRE nr. 239/2019; echipamentele tehnice (posturi de transformare, cutii de distribuție) se vor amplasa subteran sau în incinte, fără afectarea circulației publice, conform RLU.

Indicatori fizici
Lungime rețea electrică subterană de joasă tensiune (LES 0,4 kV) propusă : 620m
Stâlpi de iluminat public propuși, metalici, h = 11 m, LED 60 W : 11buc
Debitul de apa total rezultati din precipitatii : $Q_{pluvial}$ = 135.65 l/s
Cablu de alimentare iluminat public, pozat îngropat în zona verde:
cca.620m
Branșamente electrice subterane: 35 bucăți (câte unul pentru fiecare parcelă construibilă)

Canalizație telecomunicații.

In lungul trotuarelor propuse se va realiza o canalizație de telecomunicații. Datorită În lungul trotuarelor străzilor propuse se va realiza o canalizație subterană de telecomunicații cu 2 tuburi PVC-M D90 mm și cămine de tragere, conform planșei U07.2, fără pozarea cablurilor de fibră optică. Datorită multitudinii de operatori ce pot furniza servicii de telecomunicații și pentru asigurarea flexibilității în alegerea furnizorului, echipamentele active, pasive și cablurile de telecomunicații vor fi procurate și montate de către furnizorii de servicii agreați, cu racordare la infrastructura operatorilor existentă în zona străzii Blaise Pascal.

Fiecare parcelă construibilă va beneficia de branșament de telecomunicații.

Indicatori fizici
Lungime canalizație telecomunicații propusă (2 x PVC-M D90 mm): cca. 620 m
Cămine de tragere: conform U07.2
Branșamente telecomunicații: 35 bucăți

Alimentarea cu gaze naturale.

Extinderea rețelei de gaze naturale se va realiza ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii soluției de alimentare de la Delgaz Grid S.A., conform avizului nr. 214922959/05.02.2025 și planșei U07.3 – Reglementări echipare cu gaze naturale propuse.

În prezent există în zonă rețea de gaze naturale de presiune redusă PE100 – 110 mm pe străzile Blaise Pascal, Cristofor Columb, Henri Coandă, Louis Pasteur și Arhimede. Extinderea rețelei de gaze se va realiza din aceste conducte.

Conducta de distribuție propusă în zona studiată, în lungime de L = 510 m, pentru zona de locuințe și pentru zona de comerț și servicii, va fi din polietilenă PE 100 – SDR 11 – SR EN 1555 / SR ISO 4437, Ø90 x 8,2 mm, pozată de preferință în zona verde a profilului stradal la o adâncime de 0,9 m măsurată de la cota finită a terenului la generatoarea superioară a conductei, montajul executându-se pe pat de nisip. Sudurile se vor executa cap la cap sau prin electrofuziune. Pe traseul conductei se va instala un fir trasor pentru identificarea ulterioară a traseului. Pe traseele de distribuție din polietilenă nu se montează răsuflători.

Alegerea traseelor conductelor de distribuție s-a efectuat în conformitate cu Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale (NTPEE – 2018) și cu specificațiile din avizele deținătorilor de utilități subterane din zonă; se vor respecta distanțele de siguranță față de celelalte rețele edilitare și față de construcții prevăzute

de NTPEE – 2018.

Tevile utilizate vor fi conform SR -ISO 4437, tevi din polietilena PE 100 SDR 11, tehnologia de imbinare, montaj, punere in functiune, intretinere si exploatare fiind conform NORME TEHNICE PENTRU PROIECTAREA, EXECUTAREA SI EXPLOATAREA SISTEMELOR DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE -2018.

Bransamente gaze naturale:

În dreptul fiecărei parcele construibile, de la conducta stradală până la limita de proprietate, sunt prevăzute branșamente individuale cu post de reglare-măsurare amplasat la limita de proprietate, conform planșei U07.3:

- branșamente la rețeaua de gaze naturale din conducte de polietilenă Dn 32 mm (locuințe Lu/Li) / Dn 63 mm (parcele CS).

Indicatori fizici

Lungime/Material conductă de distribuție gaze naturale propusă: 510 m / PE 100 SDR 11, Ø90 mm

Branșamente gaze naturale cu post de reglare-măsurare: 35 bucăți (29 x Dn 32 mm pentru Lu/Li, 6 x Dn 63 mm pentru CS)

Alimentare cu energie termica.

În zona studiată există rețea de distribuție a gazelor naturale pe străzile Blaise Pascal, Cristofor Columb, Henri Coandă, Louis Pasteur și Arhimede, conform avizului Delgaz Grid nr. 214922959/05.02.2025. Extinderea rețelei și realizarea branșamentelor pentru viitoarele construcții se vor efectua conform planșei U07.3, în baza proiectelor de specialitate și cu respectarea condițiilor stabilite prin avizele operatorului de rețea.

Asigurarea necesarului de energie termică pentru încălzirea spațiilor și prepararea apei calde de consum se va realiza individual, la nivelul fiecărei clădiri/parcele, prin sisteme dimensionate corespunzător destinației și necesarului energetic al construcției.

Soluțiile de alimentare cu energie termică vor putea utiliza, după caz:

- centrale termice individuale cu randament ridicat, alimentate cu gaze naturale din rețeaua de distribuție;
- pompe de căldură aer-apă, sol-apă sau alte sisteme cu pompe de căldură;
- sisteme solare termice pentru prepararea apei calde de consum și/sau aport la încălzire;
- sisteme fotovoltaice pentru producerea energiei electrice necesare funcționării instalațiilor clădirii;
- sisteme de ventilare mecanică cu recuperarea căldurii;
- sisteme de cogenerare/trigenerare sau alte sisteme de înaltă eficiență, acolo unde acestea sunt justificate tehnic și economic;
- combinații ale soluțiilor de mai sus sau alte tehnologii eficiente energetic și bazate pe surse regenerabile.

Soluția definitivă de încălzire, răcire și preparare a apei calde de consum se va stabili pentru fiecare investiție în fazele ulterioare de proiectare, pe baza proiectelor de specialitate elaborate de proiectanți autorizați și cu obținerea avizelor și acordurilor prevăzute de legislația

în vigoare.

Clădirile noi vor respecta cerințele de performanță energetică stabilite prin Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și prin reglementările tehnice aplicabile. În cadrul proiectării se va analiza fezabilitatea tehnică, economică și de mediu a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență și a surselor regenerabile de energie.

Clădirile vor fi proiectate astfel încât să respecte cerințele aplicabile clădirilor cu consum de energie aproape egal cu zero (nZEB), inclusiv ponderea minimă de energie din surse regenerabile stabilită de legislația în vigoare.

Instalațiile de producere a energiei termice vor fi amplasate și exploatate astfel încât să nu genereze emisii, fum, mirosuri, zgomot sau alte forme de disconfort pentru parcelele învecinate și să respecte condițiile impuse de servituțile aeronautice și de normele de protecție a mediului.

La faza de autorizare se va urmări alegerea soluției cu performanța energetică corespunzătoare, consum redus de energie și impact minim asupra mediului, cu prioritate pentru utilizarea surselor regenerabile și a sistemelor de înaltă eficiență.

Coordonarea rețelelor tehnico-edilitare. Zone de protecție și servituți

Toate rețelele propuse (apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, energie electrică, iluminat public, telecomunicații, gaze naturale) se amplasează în profilul străzilor propuse (parcelele Tr nr. 37–44), în domeniul public, conform planșelor U07.1, U07.2 și U07.3 și profilurilor transversale tip din planșa de lucrări rutiere: conductele de apă, canalizare menajeră și pluvială sub partea carosabilă sau în zona verde, iar cablurile electrice, de iluminat public, canalizația de telecomunicații și conducta de gaze sub trotuar / în zona verde de aliniament, cu respectarea distanțelor minime între rețele prevăzute de normativele în vigoare (SR 8591, NTPEE – 2018, NTE 007/08/00).

Branșamentele și racordurile se realizează pentru fiecare parcelă construibilă (35 parcele: 25 Lu, 4 Li, 6 CS) până la limita de proprietate, cu cămine / firide / posturi de reglare amplasate la limita de proprietate, în interiorul parcelelor, fără afectarea trotuarelor și a spațiilor verzi publice. Pentru parcelele Lu dezmembrate ulterior în două parcele, fiecare parcelă rezultată va avea branșamente și racorduri proprii.

Se instituie și se vor respecta următoarele zone de protecție și servituți: zona non-aedificandi de minimum 15,00 m pe fiecare mal al canalului de desecare HCn 91 și fâșia tehnică de acces de 2,50 m, conform RLU și avizului administratorului (ANIF); zonele de protecție ale rețelelor de apă și canalizare conform SR 8591 și condițiilor Aqua Dumbrăvița; zonele de protecție și de siguranță ale instalațiilor electrice conform Ordinului ANRE nr. 239/2019; zonele de protecție ale conductelor de gaze naturale conform NTPEE – 2018. Autorizarea construcțiilor în zonele de protecție ale rețelelor este interzisă, conform RLU art. 2.6.

Rețelele edilitare se vor executa anterior sau concomitent cu lucrările de realizare a străzilor, conform Planului de acțiune, pe cheltuiala inițiatorului PUZ, și vor intra în proprietatea publică în condițiile legii.

6.5. PROTECŢIA MEDIULUI

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Măsurile de protecție a mediului sunt stabilite în raport cu impactul temporar al execuției și cu impactul permanent sau periodic al exploatării locuințelor, serviciilor, circulațiilor și spațiilor publice. Scopul este prevenirea poluării la sursă, reducerea disconfortului și menținerea funcționalității infrastructurii verde-albastre, în concordanță cu PUZ, RLU, avizele de specialitate și actele de reglementare emise de autoritățile competente.

Măsuri în perioada executării lucrărilor

- limitarea emisiilor de praf prin organizarea șantierelor, stropirea controlată a suprafețelor cu praf, acoperirea materialelor pulverulente și curățarea roților utilajelor la ieșirea pe drumurile publice;
- utilizarea utilajelor întreținute, limitarea funcționării în gol și organizarea programului de lucru astfel încât zgomotul și vibrațiile să nu producă disconfort nejustificat vecinătăților;
- depozitarea materialelor, combustibililor și substanțelor potențial poluante în spații controlate și intervenția imediată în cazul scurgerilor accidentale;
- protejarea solului vegetal, colectarea separată a deșeurilor de construcție și împiedicarea antrenării sedimentelor ori deșeurilor în canalul HCn 91; păstrarea accesului de întreținere la canal;
- interzicerea evacuării apelor de șantier, a suspensiilor de ciment, a produselor petroliere și a deșeurilor în canal, pe terenurile vecine ori în rețele fără acordul administratorilor.

Măsuri în perioada exploatării

- asigurarea racordării la rețelele publice de apă și canalizare menajeră, conform avizelor și soluțiilor aprobate, fără evacuarea apelor uzate menajere în canalul de desecare;
- menținerea parcajelor și a operațiunilor de aprovizionare în incintele proprii, cu respectarea regimului circulației și a spațiilor verzi prevăzute prin PUZ;
- limitarea funcțiunilor generatoare de zgomot, emisii sau mirosuri incompatibile cu locuirea; amplasarea și exploatarea echipamentelor HVAC și a altor instalații tehnice în condiții care să evite depășirea nivelurilor admise la receptori;
- promovarea soluțiilor energetice eficiente, inclusiv a pompelor de căldură, panourilor solare și iluminatului LED, în măsura în care sunt adecvate construcțiilor și admise de reglementările tehnice aplicabile.

Protecția apelor și gestionarea apelor meteorice

Apele pluviale de pe carosabile și de pe suprafețele cu risc de contaminare vor fi colectate distinct, preepurate, după caz, prin separatoare de hidrocarburi, reținute temporar și evacuate controlat spre HCn 91 exclusiv potrivit avizelor administratorului canalului și soluției hidrotehnice aprobate. Debitul de evacuare, volumul de retenție și condițiile de descărcare vor fi fundamentate prin calcule hidraulice, nu printr-o durată de golire fixată arbitrar în memoriu.

Fiecare parcelă construibilă va fi prevăzută cu bazin de colectare a apelor pluviale de minimum 3 m³, fără ca această prevedere să înlocuiască dimensionarea tehnică după suprafața colectată și regimul precipitațiilor. Se vor valorifica, unde este posibil, retenția, infiltrarea

controlată și reutilizarea apei pentru irigarea spațiilor verzi. Este interzisă dirijarea apelor meteorice către proprietățile învecinate sau evacuarea necontrolată în canal.

Spații verzi, biodiversitate și adaptare climatică

PUZ reglementează 2.766 mp de spații verzi cu acces public (parcelele V nr. 1, 2, 35, 36 și 45), reprezentând 6,66% din suprafața de 41.516 mp. Parcela V nr. 36 este destinată și recreerii, inclusiv unui loc de joacă. Amenajările din vecinătatea HCn 91 vor asigura vegetație adecvată, continuitate pietonală acolo unde este permisă și accesul neobstrucționat pentru întreținerea canalului.

În interiorul parcelelor se va asigura minimum 30% spațiu verde pentru zona de locuinte și minimum 20% pentruzona de comert si servicii. Pentru grădinile de fațadă și plantațiile de aliniament se vor aplica condițiile specifice din regulament și planșele aprobate, inclusiv corelarea cu rețelele subterane și siguranța circulației. Se recomandă specii vegetale adaptate condițiilor locale, arbori de umbrire, acoperiri permeabile și reducerea suprafețelor mineralizate inutile.

Eficiență energetică și reducerea emisiilor

Pentru clădirile propuse se vor analiza, la fazele de proiectare și autorizare, soluții de limitare a consumului de energie și de integrare a surselor regenerabile: pompe de căldură, sisteme solare termice și fotovoltaice, anvelopă performantă, reglarea consumurilor și echipamente eficiente. Iluminatul public propus va utiliza corpuri eficiente energetic și, după caz, dispozitive de comandă și reducere a fluxului luminos; orice țintă procentuală de economie energetică va fi justificată prin calcul față de un scenariu de referință.

Prevenirea producerii riscurilor naturale și antropice

Sistematizarea verticală, proiectarea rețelelor pluviale și amenajarea căilor de acces vor asigura scurgerea controlată a precipitațiilor intense, fără formarea unor acumulări care să afecteze clădirile, circulațiile sau vecinătățile. Soluțiile de fundare vor respecta studiile geotehnice, iar pentru fiecare investiție se vor aplica normele de proiectare seismică și cele privind securitatea la incendiu.

În vecinătatea canalului HCn 91 se vor respecta zona non-aedificandi reprezentată în U03, servituțile și condițiile administratorului. Lucrările nu vor modifica traseul, secțiunea ori regimul de funcționare al canalului fără avize și autorizații. Căile de circulație vor permite accesul autospecialelor de intervenție, iar amplasarea împrejmuirilor, vegetației și echipamentelor nu va diminua vizibilitatea și gabaritele de siguranță.

În subzona de comert si servicii vor fi admise numai activitățile prevăzute de RLU, cu asigurarea măsurilor necesare de protecție sanitară, fonică și împotriva incendiilor. Pentru investițiile care pot genera emisii, zgomot, trafic suplimentar sau alte riscuri specifice se vor realiza evaluările și se vor obține avizele prevăzute de legislația aplicabilă. În cazul incidentelor accidentale se vor lua măsuri imediate de limitare, colectare și remediere a poluării.

Managementul deșeurilor

Serviciul de salubrizare se va desfășura în sistem organizat, prin operatori autorizați, în conformitate cu prevederile Legii nr. 101/2006 privind serviciul de salubrizare a localităților, ale

O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu prevederile regulamentului local al serviciului de salubrizare. Serviciul va asigura colectarea separată, transportul și gestionarea deșeurilor municipale, precum și activitățile de salubrizare a domeniului public.

Colectarea deșeurilor municipale se va realiza separat, pe principalele fracții stabilite de legislația în vigoare: hârtie/carton, metal, plastic, sticlă, biodeșeuri, deșeuri reziduale și textile. Recipientele și sistemele de colectare vor fi adaptate tipului de zonă construită, densității populației, caracterului funcțional al zonei și sistemului de colectare implementat la nivelul UAT
În zonele de locuințe individuale, colectarea se va putea realiza din recipiente individuale amplasate în interiorul proprietăților, cu scoaterea acestora în punctele stabilite pentru ridicare conform programului operatorului de salubrizare. În zonele de instituții, servicii și alte funcțiuni cu producție semnificativă de deșeuri se vor amenaja puncte sau platforme de colectare dimensionate corespunzător numărului de utilizatori și ritmului de evacuare.

Platformele comune destinate amplasării recipientelor pentru colectarea separată a deșeurilor municipale se vor amplasa cu respectarea distanței minime de 10,00 m față de ferestrele locuințelor, conform cerinței indicate în documentația de bază, sub rezerva normelor sanitare aplicabile la autorizare, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, prevăzute cu pantă de scurgere, sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare și vor fi menținute în permanentă stare de curățenie, în conformitate cu prevederile OMS nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.

La realizarea noilor dezvoltări urbanistice se vor prevedea spații suficiente și accesibile pentru colectarea separată a deșeurilor. Amplasarea acestora va permite accesul autospecialelor de salubrizare fără afectarea circulației rutiere și pietonale și fără generarea de disconfort pentru zonele de locuit. Punctele de colectare vor fi integrate corespunzător în amenajarea spațiului public și, după caz, vor putea fi realizate în sisteme supraterane, semiîngropate sau îngropate, cu respectarea condițiilor sanitare și tehnice aplicabile.

Biodeșeurile, inclusiv deșeurile vegetale provenite din întreținerea grădinilor și spațiilor verzi, vor fi colectate separat și direcționate către instalații de compostare/digestie anaerobă sau, acolo unde condițiile permit, vor putea fi valorificate prin compostare individuală, în condițiile sistemului de gestionare stabilit la nivel local. Colectarea separată a biodeșeurilor destinate compostării sau digestiei anaerobe este obligatorie potrivit legislației specifice.

Pentru deșeurile voluminoase, deșeurile de echipamente electrice și electronice, baterii și acumulatori, ulei vegetal uzat, deșeurile textile și alte fluxuri speciale, se vor asigura sisteme distincte de colectare prin aport voluntar, campanii periodice sau centre de colectare dedicate, conform sistemului de gestionare organizat la nivelul UAT Centrele de colectare vor fi amplasate în zone accesibile populației și autospecialelor, cu respectarea condițiilor de protecție sanitară și de mediu.

Deșeurile periculoase provenite din gospodării vor fi colectate separat și nu vor fi amestecate cu deșeurile municipale reziduale. Autoritatea administrației publice locale va asigura spațiile și sistemele necesare colectării separate a acestora, în condițiile legislației privind regimul deșeurilor.

Deșeurile provenite din activități de construire și desființare vor fi gestionate separat față de deșeurile municipale. Pentru lucrările supuse autorizării se vor respecta obligațiile privind

întocmirea planului de gestionare a deșeurilor din construcții și desființări și sortarea separată, cel puțin, a lemnului, materialelor minerale, metalului, sticlei, materialelor plastice și ghipsului, în vederea reutilizării și valorificării acestora.

Este interzisă abandonarea, aruncarea, îngroparea sau arderea necontrolată a deșeurilor, precum și depozitarea acestora în afara spațiilor și instalațiilor autorizate.

În cadrul domeniului public, serviciul de salubrizare va include, după caz, măturatul, spălatul și stropitul căilor publice, golirea coșurilor stradale, curățarea și transportul zăpezii și menținerea circulațiilor în condiții de siguranță pe timp de îngheț, precum și activitățile de dezinfecție, dezinsecție și deratizare, potrivit competențelor administrației publice locale și regulamentului serviciului de salubrizare.

În perimetrul prezentului PUZ, gestionarea deșeurilor se organizează prin sistemul local de salubrizare, cu colectare separată în interiorul parcelelor și acces al operatorului autorizat. Nu se propun prin U03 parcele distincte pentru instalații de tratare sau eliminare a deșeurilor.
Aplicarea măsurilor descrise se va detalia în documentațiile tehnice și în actele de reglementare aferente fiecărei investiții. Monitorizarea obligațiilor în timpul executării și exploatării revine, potrivit competențelor legale, titularilor investițiilor, executanților, operatorilor de utilități și autorităților responsabile.

6.6. CIRCULATIA TERENURILOR. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA PROPUSE

01. Obiective de utilitate publica

Obiective de utilitate publica	Dimensiune	Categoria de interes
Spatiu verde public	2.766 mp	locala
Cai de circulatii	12.060 mp (zona Tr)	locala
Alimentare cu apa	620 ml	locala
Canalizare	620 ml	locala
Canalizare ape pluviale pana la Hcn	1113 ml	locala
Alimentare cu enerie electrica LES	620 ml	locala

02. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Sunt identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :
Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;
Terenuri proprietate publica:
- de interes local (drumuri existente: De);
- de interes national (canale de desecare in administrare ANIF Timis: Hcn 91);

03. Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori

Terenurile destinate străzilor propuse (parcelele Tr nr. 37–44) și spațiilor verzi cu acces public (parcelele V nr. 1, 2, 35, 36 și 45) sunt evidențiate ca obiective de utilitate publică. Regimul juridic și modalitatea transferului vor fi stabilite conform legii și planșei U04 actualizate.

Strazile de deservire sunt prevăzute cu profile caracteristice, in functie de prospectul

stradal propus.

Parcelele V nr. 1, 2, 35, 36 și 45 sunt rezervate spațiilor verzi cu acces public. Eventuala includere în domeniul public se va realiza prin acte juridice distincte, în condițiile legii.

Acestea sunt prezentate in plansa U04- “Proprietatea terenurilor. Obiective de utilitate publica”.

BILANT TERITORIAL	Existent (mp / %)		Propus (mp / %)	
Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	41.516	100,00%	26.690	64,29%
Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute în domeniul public			14.826	35,71%
Total	41.516	100,00%	41.516	100,00%

7. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

PUZ „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare” privește terenurile C.F. nr. 408599 și 408591 Dumbrăvița, cu suprafață cadastrală cumulată de 41.516 mp.

Soluția urbanistică propune subzonele Lu – locuințe unifamiliale cuplate, Li – locuințe individuale izolate, CS – comerț și servicii, V – spații verzi cu acces public și Tr – căi de circulație. Indicatorii POT, CUT, înălțimile și retragerile sunt cei înscriși în RLU și în planșa U03, care trebuie aplicate cumulativ.

Prin P.U.Z. se reglementează funcțiunea și regimul urbanistic.

Scoaterea din circuitul agricol a terenurilor agricole din intravilan și actualizarea categoriei de folosință în evidențele de cadastru și carte funciară se realizează în etapa autorizării lucrărilor de construire și/sau prin operațiunile cadastrale subsecvente, potrivit legislației în vigoare la data efectuării acestora.

După aprobarea PUZ, implementarea se va realiza etapizat în corelare cu RLU, planșa U03, celelalte planșe de specialitate și Planul de acțiune, prin următoarele operațiuni:

• dezmembrarea/parcelarea terenurilor conform soluției aprobate și actualizarea evidențelor de cadastru și carte funciară, cu respectarea situației juridice înscrise în C.F.;

• realizarea operațiunilor juridice aferente terenurilor rezervate circulațiilor, spațiilor verzi publice și celorlalte obiective de utilitate publică, în condițiile legii;

• realizarea sau extinderea infrastructurii rutiere și tehnico-edilitare, inclusiv a soluțiilor pentru apele pluviale, conform avizelor și etapizării asumate prin Planul de acțiune;

• solicitarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru investițiile propuse, cu respectarea integrală a P.U.Z., R.L.U., avizelor și condițiilor de echipare edilitară; actualizarea categoriei de folosință cadastrale și scoaterea din circuitul agricol se vor efectua, după caz, în etapa legală corespunzătoare.

Intocmit,
arh. Loredana Marilena PESCARU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Anexa la

ELABORARE P.U.Z.
DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE,
intravilan comuna DUMBRĂVIȚA,
localitatea DUMBRĂVIȚA, nr. cad. 408591, 408599

LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRĂRII UTILIZAȚI IN FORMA ABREVIATĂ

PUG	Plan urbanistic general
PUZ	Plan urbanistic zonal
PUD	Proiect urbanistic de detaliu
RGU	Regulament general de urbanism
RLU	Regulament local de urbanism
UTR	Unități teritoriale de referință
POT	Procent de ocupare a terenului
CUT	Coeficient de utilizare a terenului
SCD	Suprafata construita desfasurata
CF	Carte funciara
nr. cad.	Numar cadastral
CU	Certificat de urbanism
DTAC	Documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire
HCL	Hotarare a Consiliului Local
HG	Hotărâre a Guvernului României
OG	Ordonanță a Guvernului
OUG	Ordonanță de urgenta a Guvernului
OMS	Ordin al ministrului sanatatii
DN	Drum national
DJ	Drum județean
DC	Drum comunal
DE	Drum de exploatare
HCN	Canal de desecare

I. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

(1) Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planului urbanistic zonal precum și a regulamentelor aferente care se vor aplica ulterior în zona studiată.
(2) Regulamentul local de urbanism cuprinde , conform legii, prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.
(3) Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.
(4) Prevederile prezentului regulament vor fi corelate cu evoluţia legislaţiei de specialitate prin grija Consiliului Local şi al elaboratorului.
(5) Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se poate face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentația inițială.

1.2. BAZA LEGALĂ DE ELABORARE

La baza elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism stau urmatoarele acte normative:

- Legea nr.169/2026 privind Codul amenajarii teritoriului si urbanismului si constructiilor, art. 582 alin (1)
- Ordinul MDLPA nr. 1022/2026 privind aprobarea procedurii de elaborare, modificare / actualizare ai aprobare a documentatiilor de amenajarea teritoriului si a documentatiilor de urbanism, a formularelor utilizate, precum si a listei avizelor necesare
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificarile si completarile ulterioare
- Codul Civil
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Hotărârea C.J.Timiş nr. 115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor urbanistice şi indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potenţial de edificare urbană din judeţul Timiş, ce are la bază prevederile cuprinse în studiile şi documentaţiile de urbanism avizate şi aprobate;
- Hotărârea C.J.Timiş nr. 87/14.12.2004 pentru aprobarea reglementărilor urbanistice şi indicatorilor teritoriali obligatorii privind dezvoltările urbane din extravilanele oraşelor şi comunelor din judeţul Timiş;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificarile ulterioare;
- OMS 119/2014 (actualizat), pentru aprobarea normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

- ❖ Ordonanta nr. 43/2000, privind protejarea patrimoniului arheologic;
- ❖ Legea protectiei mediului nr. 137/1995, republicata, cu modificarile ulterioare,
- ❖ Legea apelor nr. 107/1996, republicata;
- ❖ Legea nr. 33/1994 privind Exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- ❖ Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- ❖ Legea nr. 54/1998 privind circulaţia juridică a terenurilor;
- ❖ Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

(1) PUZ și Regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor, pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat, parcelele cadastrale **408591 si 408599**, în suprafata totală de **41516 mp,** identificate prin **CF nr. 408591, 408599 Dumbrăvița.**

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL

1.1. Terenuri agricole din intravilan:

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

1.2. Suprafețe împădurite:

Nu este cazul.

1.3 Resursele subsolului:

(1) În cazul identificării de zone cu resurse, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

1.4 Resurse de apă și platforme meteorologice:

(1) Canalul de desecare HCn 91 se menține funcțional, cu asigurarea accesului pentru exploatare, întreținere și intervenții.

(2) Se respectă fâșia tehnică de protecție și acces cu lățimea de 2,50 m, avizului administratorului canalului. În această fâșie sunt interzise lucrările și amenajările incompatibile cu exploatarea canalului.

1.5 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate:

Nu este cazul.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA CONSTRUIREA/EXTINDEREA RETELEI DE INFRASTRUCTURI VERZI-ALBASTRE

(1) Rețeaua de infrastructuri verzi-albastre a zonei este constituită din canalul de desecare HCn 91 și suprafețele de spații verzi propuse prin PUZ, cu rol de protecție, agrement, continuitate ecologică și gestionare a apelor pluviale.

(2) În lungul canalului de desecare HCn 91 se instituie o zonă de protecție non-aedificandi cu lățimea minimă de 15,00 m pe fiecare mal al canalului, în conformitate cu prevederile RLU aferent PUG Dumbrăvița pentru coridoarele ecologice și zona funcțională VA 4E Crinului.

(3) În interiorul zonei non-aedificandi este interzisă amplasarea construcțiilor permanente, precum și realizarea amenajărilor care ar putea afecta funcționalitatea canalului, accesul pentru întreținere sau rolul ecologic al acestuia.

(4) Spațiile verzi propuse se amenajează preponderent cu suprafețe permeabile și vegetație adaptată condițiilor locale. Se admit alei pietonale, mobilier urban, iluminat, locuri de joacă și echipamente tehnico-edilitare strict necesare, în condițiile indicatorilor stabiliți pentru zona V.

(5) Sistemul de colectare și evacuare a apelor pluviale se corelează cu infrastructura verde-albastră și cu soluția de retenție/compensare prevăzută prin proiectele de specialitate,

evacuarea în HCn 91 fiind permisă numai în condițiile avizelor administratorului canalului și ale autorităților competente.

2.3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESULUI LA INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT PUBLIC SI LA RETEAUA DE STATII DE INCARCARE RAPIDA SI/SAU STATII DE REDRESARE

(1) PUZ nu propune în interiorul zonei reglementate o stație de transport public și nici o parcelă distinctă destinată unei stații de încărcare rapidă/redresare.
(2) Accesul la transportul public se realizează prin rețeaua stradală existentă din zona învecinată, prin legăturile pietonale asigurate de străzile propuse și existente.
(3) Stații/puncte de încărcare pentru vehicule electrice se pot amplasa în interiorul parcelelor construibile, în special în zona de comerț și servicii, ca echipamente aferente parcajelor, cu respectarea normelor tehnice și de securitate, fără afectarea profilurilor stradale, trotuarelor, spațiilor verzi sau acceselor de intervenție.
(4) Eventuala amplasare ulterioară a unei stații publice de transport ori a unei stații publice de încărcare în zona drumurilor se va realiza numai pe baza proiectelor de specialitate și a avizului administratorului drumului, fără diminuarea suprafețelor verzi și a gabaritelor de circulație aprobate prin PUZ.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA RUTIERA

(1) Organizarea circulației se va realiza conform planșei U03 - Reglementări urbanistice propuse și proiectelor tehnice de specialitate. Accesele la parcele se vor realiza numai din străzile care asigură front și acces legal, în puncte care permit vizibilitate și manevrare în condiții de siguranță.
(2) La intersecțiile și racordările cu străzile existente se vor respecta razele de racordare, marcajele, semnalizarea și trecerile pentru pietoni indicate prin documentație și/sau impuse prin avizul administratorului drumului.
(3) La racordarea cu strada Blaise Pascal se propune un sens giratoriu prevăzut prin PUG, dar nerealizat, fiind executată asfaltarea fără sens giratoriu - iar soluția definitivă se va corela cu reglementările și proiectele aprobate pentru această arteră.
(4) În zonele de acces și în intersecții este interzisă amplasarea construcțiilor, împrejmuirilor opace, vegetației, panourilor sau echipamentelor care reduc câmpul de vizibilitate ori creează obstacole pentru circulația auto, pietonală sau pentru intervenția autospecialelor.
(5) Staționarea și parcarea autovehiculelor aferente funcțiunilor private se vor realiza în interiorul parcelelor, astfel încât carosabilul, trotuarele și spațiile verzi aferente străzilor să rămână libere.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA PROTEJAREA PATRIMONIULUI CULTURAL

(1) În perimetrul reglementat prin PUZ nu sunt evidențiate monumente istorice, situri arheologice clasate, zone construite protejate sau zone de protecție ale unor obiective de

patrimoniu cultural.
(2) În cazul identificării, pe parcursul lucrărilor, a unor descoperiri arheologice întâmplătoare, lucrările în zona afectată se vor opri și se vor aplica procedurile de notificare și protecție prevăzute de legislația privind patrimoniul arheologic.
(3) Dacă, ulterior aprobării PUZ, se instituie prin acte ale autorităților competente o zonă de protecție sau un regim special de protejare a patrimoniului cultural care afectează amplasamentul, autorizarea construcțiilor se va realiza cu respectarea acestuia.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

6.1. Expunerea la riscuri naturale

(1) In zona nu exista riscuri naturale evidentiate.
(2) Pentru prevenirea riscului la seism se vor realiza studii geotehnice de detaliu pentru fiecare obiectiv in parte.

6.2. Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcţiilor în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

6.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin natura şi destinaţia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat şi aprobat conform prevederilor legale.
(2) Lista categoriilor de construcţii generatoare de riscuri tehnologice se stabileşte prin ordin comun al ministrului industriei şi resurselor, ministrului agriculturii, alimentaţiei şi pădurilor, ministrului apelor şi protecţiei mediului, ministrului sănătăţii şi familiei, ministrului lucrărilor publice, transporturilor şi locuinţei, ministrului apărării naţionale şi ministrului de interne.

6.4. Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă. Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de obligaţia efectuării, în parte sau total, a lucrărilorde echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

6.5. Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre funcţiunea autorizată şi funcţiunea dominantă a zonei, cu funcţiunile învecinate amplasamentului, respectiv cu funcţiunile de bază proiectate.
(2) Prin PUZ sunt stabilite zonele funcţionale cu menţiunea că acestea cuprind pe lângă funcţiunile dominante de bază şi funcţiuni compementare compatibile sau colaterale, care servesc funcţiunile dominante.

(3) La amplasarea funcţiunilor complementare sau colaterale în interiorul unor zone funcţionale se vor avea în vedere normele generale şi cele speciale privind distanţele de protecţie pentru eliminarea factorilor de risc tehnologic şi de poluare, protecţie la zgomot, la mirosuri, etc. (vezi Ord. Min. Sănătăţii nr. 119/2014cu modificarile si completarile ulterioare).

6.6. Procentul de ocupare a terenului

(1) Procentul maxim de ocupare a terenului se calculează la limita parcelei propuse pentru realizarea construcției, ținând seama de amplasamentul acesteia în cadrul zonei cu o funcțiune dominantă.
(2) Procentul de ocupare a terenului (POT) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT), cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

6.7. Lucrari de utilitate publica

(1) Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in prezenta documentatie pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.
(2) Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de constructie aprobate conform legii.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA DISTANTELE MINIME DINTRE PARCELELE PE CARE SE POT AUTORIZA LOCUINTE SI PARCELELE PE CARE SE VOR AUTORIZA FUNCTIUNILE DE INTERES PUBLIC

(1) Propunerea de parcelare delimitează distinct zonele de locuire (Lu și Li) de zona de comerț și servicii (CS), de zona verde (V) și de căile de circulație (Tr). Pentru terenurile reglementate nu se instituie prin prezentul PUZ o distanță suplimentară între limitele cadastrale ale acestor funcțiuni, în afara retragerilor clădirilor și a condițiilor sanitare prevăzute în prezentul RLU.
(2) Clădirile din zona CS se vor amplasa cu respectarea retragerilor față de limitele parcelei și a condițiilor de protecție față de locuire; orice funcțiune care poate produce zgomot, vibrații, mirosuri, emisii sau trafic incompatibil cu locuirea se admite numai dacă, prin proiect și avize, se demonstrează încadrarea în limitele legale.
(3) Pentru funcțiunile de interes public sau serviciile care, prin natura lor, au stabilite distanțe de protecție sanitară ori de siguranță, se vor respecta distanțele prevăzute de legislația sectorială, măsurate față de limitele obiectivelor și/sau față de clădirile protejate, după caz.

2.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA COMPATIBILITATII FUNCTIUNILOR SI CONFORMARII VOLUMETRICE

(1) Compatibilitatea funcțiunilor se asigură prin respectarea zonificării stabilite în planșa U03: Lu - locuințe unifamiliale cuplate, Li - locuințe individuale, CS - comerț și servicii, V - spații verzi, Tr - căi de circulație.
(2) Funcțiunile complementare se admit numai dacă nu modifică funcțiunea dominantă a subzonei și nu generează disconfort ori riscuri pentru zonele de locuire. Sunt interzise activitățile incompatibile cu caracterul predominant rezidențial al ansamblului.

(3) Conformarea volumetrică va respecta cumulativ indicatorii urbanistici stabiliți prin U03: pentru Lu și Li - POT max. 35%, CUT max. 1,05, regim maxim D(S)+P+1E+M/Er, H max. la cornișă/atic 7,50 m și H max. total 12,00 m; pentru CS - POT max. 40%, CUT max. 1,60, regim maxim D(S)+P+2E+M/Er, H max. la cornișă/atic 11,50 m și H max. total 15,50 m; pentru V - POT max. 10%, CUT max. 0,30, regim maxim D(S)+P și H max. total 5,00 m.
(4) În interiorul aceleiași subzone se va urmări o compoziție unitară a fronturilor stradale, prin alinierea controlată a volumelor, respectarea retragerilor și tratarea coerentă a fațadelor, fără a impune copierea unui model arhitectural unic.
(5) Amplasarea volumelor se va face exclusiv în zonele de implantare indicate în planșa U03 și cu respectarea condițiilor de însorire, iluminare naturală, securitate la incendiu și acces pentru intervenție.

2.9. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCSELOR OBLIGATORII

9.1. Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitățși de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
(2) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire eliberate de administratorul acestora.
(3) Accesul carosabil este de minim 3.5m , maxim 6,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
(4) Se acceptă un singur acces carosabil, iar în cazul parcelelor mai mari de 1200 mp se admit maximum 2 accesuri.
(5) In incintă se vor prevedea circulații auto, pietonale și parcaje. Organizarea circulațiilor interioare se va face în funcție de configurarea și poziționarea finală a construcțiilor propuse în fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

9.2. Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
(2) In 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 dupa caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitute de trecere publică, potrivit legii.
(3) Se acceptă un singur acces pietonal, iar în cazul parcelelor mai mari de 1200 mp se admit maximum 2 accesuri.
(4) Accesul pietonal va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.10. REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE

(1) Autorizarea executarii constructiilor care necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
(2) Numărul parcajelor se determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției astfel:

- pentru functiunea de locuire se vor prevedea minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa,
- pentru functiunile complementare admise, conform ANEXA 5 din RLU aferent PUG Dumbrăvița.

(3)În cazul în care construcțiile înglobează spații cu diferite destinații admise, numărul locurilor de parcare se va calcula proporțional cu suprafețele ocupate de acestea.
(4) Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.
(5) Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
(6) Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarului sau a pietei publice, creand denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.
(7) Construcţiile de garaje vor fi realizate din aceleaşi materiale şi în acelaşi spirit ca şi clădirile de locuit.
(8) Staționarea autovehiculelor se va face doar în interiorul parcelei.
(9) Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă.

2.11. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

11.1. Racordarea la retele publice de echipare edilitara existente

(1) Toate clădirile cor fi racordate la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
(2) Fiecare gospodărie trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere. Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în pubele, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere.
(3) Se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor.

11.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitara

(1) Extinderile de rețele tehnico-edilitara sau măririle de capacitate se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, conform planului de acțiune.
(2) Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietarul parcelei destinată locuinței sau serviciilor.
(3) In vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe parcelele cu destinație publică, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicaţii și altele de această natură.
(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3) se execută în varianta de amplasare subterană ori, dupa caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al

proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
(5) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
(6) Apele pluviale se vor scurge pe panta terenului in rigole / canalizare stradala, vor fi trecute printr-un decantor-separator de produse petroliere si colectate intr-un bazin de compensare ce va fi amplasat pe parcela destinata spatiilor verzi. Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi transportata prin pompare, pana la canalul de desecare aflat in apropiere de zona studiata, in care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata.

11.3 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare

(1) Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a localității, dacă legea nu dispune altfel.
(2) Rețelele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații și gaze sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
(3) Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intră în proprietatea publică.

2.12. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

12.1 Parcelarea

(1) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiţii:
- să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
- lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplsare corectă a construcțiilor;
- front la stradă de minim 12 m pentru clădiri înșiruite/cuplate şi respectiv de minim 16 m pentru clădiri izolate;
- suprafaţa minimă a parcelei este de 300 m² pentru clădiri înșiruite sau cuplate, respectiv de minim 600 m² pentru clădiri amplasate izolat.

(2)Suprafeţele necesare pentru deschideri de strazi, alei se vor trece în domeniu public (conform precizarilor din plansa “Circulația terenurilor”).
(3) R.L.U. a fost întocmit pentru forma și funcțiunea actuală a parcelelor. Cazurile particulare rezultate din nevoi ulterioare de folosire a terenului, care nu se regăsesc în prevederile prezentei documentații, se vor reglementa prin noi documentații de tip PUZ sau PUD, după caz.

2.13. REGULI DE AMPLASARE A CLADIRILOR ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII ALE CLADIRILOR

13.1. Orientarea fata de punctele cardinale

(1) Orientarea constructiilor față de punctele cardinale se va face in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte:

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

(2) Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei: Ordinul nr. 119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare.

13.2. Amplasarea față de drumurile publice

(1) In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații ori alte instalații ori construcții de acest gen.

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

13.3. Amplasarea față de aeroporturi

(1) Respectarea înălțimii maxime a zonelor edificabile de 15,50m, respectiv cota absolută maximă de 113,20m (97,7m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15,50m înălțimea maximă a zonelor edificabile).
(2) Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.
(3) Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus.
(4) Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.
(5) Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

3.1. Unități și subunități funcționale

(1) Terenul studiat face parte din Celula Urbana **LFC 4E_3 Crinului, M 4E_2 Crinului si VA 4E Crinului.**
(2) In zona studiata sunt propuse urmatoarele unități funcționale:

Lu – ***SUBZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE UNIFAMILIALE CUPLATE***
Li - ***SUBZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE UNIFAMILIALE IZOLATE***
CS– ***ZONA DE COMERT SI SERVICII***
V – ***Zona de SPATII VERZI CU ACCES PUBLIC***
Tr - ***Zona destinata CĂILOR DE COMUNICATIE RUTIERA***

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

LU/LI– ZONA REZIDENȚIALĂ

CARACTERUL ZONEI

Lu: Zona de locuire cuplata.
Se compune din parcelele: 9÷27, 29÷31, 46÷48.
Subzonă cu caracter predominant rezidențial, destinată locuințelor unifamiliale realizate în regim de construire cuplat, precum și funcțiunilor complementare compatibile cu locuirea. Subzona urmărește constituirea unui țesut rezidențial de densitate redusă, cu regim redus de înălțime, spații verzi aferente parcelelor și acces direct la rețeaua stradală propusă. Nu sunt admise locuințele înșiruite și nici dezvoltările cu caracter de locuire colectivă.
Parcelele initiale de minimum 600 mp si front de minimum 24m pot fi dezmembrate in doua parcele de minimum 300 mp si front de minim 12m, pentru realizarea a doua locuinte unifamiliale cuplate, cate una pe fiecare parcela rezultata.

Li: Zona de locuire izolata
Se compune din parcelele: 28, 32,33,34.
Subzonă cu caracter predominant rezidențial, destinată locuințelor unifamiliale amplasate în regim de construire izolat precum și funcțiunilor complementare compatibile cu locuirea. Se admite o singură locuință unifamilială pe fiecare parcelă construibilă. Clădirile se amplasează independent, cu respectarea retragerilor față de limitele parcelei și a spațiilor verzi private.
Subzona se caracterizează prin densitate redusă, locuinte individuale, regim redus de înălțime și pondere semnificativă a spațiilor verzi private. Nu sunt admise locuințele înșiruite, locuirea colectivă sau alte forme de densificare incompatibile cu caracterul rezidențial individual.

1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.22. Utilizări admise

Lu:
- o singură clădire cu două locuințe pe parcela inițială sau două locuințe cuplate pe două parcele rezultate ulterior.
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit (este permisă utilizarea unor spații din cadrul imobilului pentru birouri, comerț, servicii, de exemplu: cabinete medicale umane de medicina generala si diverse specialitati, cabinete stomatologice, cabinete de tehnica medicala si tehnica stomatologica, centru de permanenta, dispensar, farmacie, prestari servicii, etc.);
- cai de acces carosabile si pietonale in incinta;
- parcaje/garaje la sol;

- spatii verzi amenajate;
- spatii libere pietonale;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale,
- constructii pentru echipare edilitara si anexe,
- imprejmuiri;
- anexe.

Li:

- locuinte izolate;
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit (este permisă utilizarea unor spații din cadrul imobilului pentru birouri, comerț, servicii, de exemplu: cabinete medicale umane de medicina generala si diverse specialitati, cabinete stomatologice, cabinete de tehnica medicala si tehnica stomatologica, centru de permanenta, dispensar, farmacie, prestari servicii, etc.);
- cai de acces carosabile si pietonale in incinta;
- parcaje/garaje la sol;
- spatii verzi amenajate;
- spatii libere pietonale;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale,
- constructii pentru echipare edilitara si anexe,
- imprejmuiri;
- anexe.

Art.23. Utilizari admise cu condiții

- funcțiuni tertiare aferente locuirii permise: comerț alimentar, nealimentar, servicii de alimentatie publică: restaurant, bistro, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club, catering; servicii cu acces public: ghișee, tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru afer school, servicii poștale și de curierat private, agenții de turism, agenții imobiliare, birouri notariale, saloane de estetică și întreținere corporală (fitnes, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună), curățătorie de haine, studio foto/video, filială de bibliotecă/mediatecă, servicii profesionale: cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, atelier/birou de proiectare/expertiză/arhitectură/design, birou de topografie/cadastru/cartografie, birou de programare IT, agentie de publicitate, ateliere meșteșugărești, servicii de consultanță juridică și economică, servicii manufacturiere reparații de uz casnic, depanare electrocasnice, asistență IT, reparații încălțăminte, manufactura fină, croitorie, marochinărie, tapițărie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiționări cumulate:
  - să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
  - activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
  - suprafața utilă desfășurată aferentă acestora să nu depășească 80 mp;
  - să implice maximum 5 persoane;
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare exclusiv în interiorul clădirii;
  - să nu prosucă poloare fonică, olfactivă, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
  - să se asigure suplimentar față de locurile de parcare aferente locuirii minim 2 locuri

de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatori ocazionali, clienți;

- se va obține acordul vecinilor;
- pentru activități de alimentatție publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Art.24. Utilizări interzise

- stații întreținere auto, discoteci, abatoare;
- activitati sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante;
- depozite en gros;
- depozitare de materiale refolosibile / deseuri;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente;

2. CONDITII DE CONFIGURARE A PARCELELOR

Art.25. Caracteristici ale parcelelor

Lu:

(1) Parcelele inițiale propuse spre dezmembrare pentru realizarea a două locuințe cuplate trebuie să aibă o suprafață de cel puțin 600 mp și un front la stradă de cel puțin 24,00 m.

(2) Operațiunea de dezmembrare în scopul realizării a două locuințe cuplate este permisă numai dacă rezultă două parcele construibile, distincte, fiecare cu suprafața de minimum 300 mp, front stradal de minimum 12,00 m, acces legal, geometrie adecvată și posibilitatea respectării retragerilor, a necesarului de parcaje, a spațiilor verzi și a echipării edilitare.

(3) Dezmembrarea trebuie finalizată juridic și cadastral anterior autorizării construirii celor două locuințe.

(4) Capacitatea rezidențială se stabilește în raport cu parcela inițială reprezentată în planșa U03: cel mult două locuințe cuplate după dezmembrarea permisă la alin. (2); maximum o locuință pe fiecare parcelă rezultată.

(5) Dezmembrarea ulterioară a parcelelor rezultate, comasarea urmată de redivizare ori alte operațiuni cadastrale nu pot fi utilizate pentru depășirea acestei capacități.

(4) Nu este admisă dezmembrarea care conduce la parcele neconstruibile sau la o formă de ocupare a terenului incompatibilă cu caracterul zonei.

(5) Comasarea este permisă numai dacă nu sunt afectate circulațiile, zonele verzi, servituțile și terenurile de utilitate publică și dacă nu se majorează numărul de locuințe rezultat din reglementarea inițială. Nu sunt admise operațiuni care generează parcele neconstruibile sau incompatibile cu caracterul subzonei.

Li:

(1) Pentru construibilitate, parcelele vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- suprafața minimă a parcelei: 600 mp;
- front stradal minim: 16,00 m;
- acces direct la un drum public sau acces legal constituit în condițiile legii;

- formă și dimensiuni care să permită amplasarea construcției în regim izolat, cu respectarea retragerilor, parcajelor, spațiilor verzi și echipării edilitare stabilite prin prezentul RLU.

(2) Comasarea parcelelor este permisă, cu păstrarea caracterului de locuire.

(3) Nu sunt admise operațiuni de dezmembrare care conduc la densificarea incompatibilă cu caracterul subzonei.

Art.26. Circulatii si accese

(1) Parcelele vor avea un singur **acces auto,** dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate, (minim 3,5m maxim 6,0m), iar în cazul parcelelor mai mari de 1200 mp se admit maximum 2 accese auto.

(2) Pentru constructiile tip duplex accesul se va amenaja pe mijloc, iar pentru constructiile individuale accesul poate fi amplasat stanga sau dreapta.

(3) Pentru deservirea rutiera a viitoarelor dezvoltari rezidentiale vor fi prevazute:

- modernizarea si largirea DE 192 (strada Blaise Pascal) la un profil de 21 m;
- rezervare teren pentru realizarea străzii Cristofor Columb cu profil de 16m;
- rezervare teren pentru realizarea străzii Henri Coandă cu profil de 12m;
- rezervare teren pentru realizarea străzii Iasomiei cu profil de 12m;
- rezervare teren pentru realizarea străzii Crinului cu profil de 12m;
- rezervare teren pentru realizarea străzii 1 cu profil de 12m;
- rezervare teren pentru realizarea străzii 2 cu profil de 12m;
- rezervare teren pentru realizarea străzii 3 si continuarea strazii Louis Pasteur (intre strada Arhimede si strada C. Columb) cu profil de 7m;

(4) In incinta se vor prevedea circulatii auto, pietonale si parcaje. Organizarea circulatiilor interioare se va face in functie de configurarea si pozitionarea finala a constructiilor propuse in fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

(5) Este obligatorie asigurarea **accesului pietonal** la clădiri.

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

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

Art.27. Stationarea autovehiculelor

(1) Autorizarea executarii constructiilor care necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

(2) Numărul parcajelor se determina în funcție de destinația si de capacitatea constructiei:

- pentru functiunea de locuire se va prevedea minim 2 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa,
- pentru funcțiunile complementare conform conform ANEXA 5 din RLU aferent PUG Dumbrăvița.

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

(4) Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarului sau a pietei publice, creand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

(5) Parcările nu pot ocupa trotuarele sau spațiile verzi publice.

(6) Se vor amenaja rastel de biciclete.

Art.28. Spatii mineralizate si spatii verzi

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.
(2) Minim 60% din suprafata dintre aliniament si constructii va fi amenajat cu plantatii medii si inalte.
(3) Spaţiul verde va fi de minimum 30% din suprafaţa fiecarei parcele.
(4) Se vor planta minim 1 arbore la 100 mp în interiorul parcelei și minimum un arbore/5 ml în aliamentul stradal.

Art.29. Imprejmuiri

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

3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art.30. Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor (limita dintre domeniul privat si domeniul public) este de 6.00m.

Art.31. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

a) Față de limitele laterale

(1) Retragerea va fi cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3m.
(2) Constructiile de garaje, căsuța de grădină, bucătărie de vară din interiorul parcelelor pot fi amplasate la 60cm fata de vecin, in conditiile respectarii prevederilor codului civil, sau pe limita cu acordul notarial al vecinilor direcți.

b) Față de limita posterioară

(1) Retragere de min 10.00m față de spatele parcelelor
(2) Constructiile de garaje, căsuța de grădină, bucătărie de vară din interiorul parcelelor pot fi amplasate la 60cm fata de vecin, in conditiile respectarii prevederilor codului civil, sau pe limita cu acordul notarial al vecinilor direcți.

Art.32. Amplasarea cladirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(1) Pe fiecare parcelă inițială se admite o singură construcție principală.
(2) Distanța dintre construcția principală și anexele gospodărești va fi de minimum jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, cu respectarea normelor de securitate la incendiu și a celorlalte prevederi legale aplicabile.

Lu:

(1) Pe parcela inițială se admite amplasarea unei cladiri în regim izolat față de limitele exterioare ale parcelei, care poate cuprinde maximum două unități locative, organizate în regim cuplat.
(2) Construcția poate rămâne pe parcela inițială, cu teren în proprietate comună, sau poate face

obiectul unei dezmembrări cadastrale ulterioare a terenului, în vederea individualizării celor două locuințe pe parcele distincte.
(3) Dezmembrarea se admite numai dacă parcela inițială are minimum 600 mp și un front stradal de minimum 24,00 m, iar parcelele rezultate au fiecare minimum 300 mp, front stradal de minimum 12,00 m și respectă condițiile de acces, parcaje, spații verzi și celelalte reglementări aplicabile.
(4) În cazul dezmembrării, limita comună dintre parcelele rezultate va corespunde liniei de separație dintre cele două unități locative, acestea constituind locuințe cuplate pe parcele distincte. Operațiunile cadastrale se vor realiza în condițiile legii.

Li: Constructiile se amplasează izolat .
(5) Cladirile se amplasează în regim izolat, cu respectarea retragerilor față de limitele parcelei, conform prezentului regulament.

Art.33. Inălțimea maximă a cladirilor

(1) Inălțimea maximă la cornișă / atic etaj retras de 7,5m;
(2) Inălțime maximă la coamă de 12.00m.

Art.34. Regimul maxim admisibil al cladirilor

Regimul de inaltime maxim admis este D(S)+P+1E+M/Er;

Art.35. Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Constructiile trebuie sa se apropie prin volumetrie si proportie intre ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit;
- este interzisa executarea de locuinte din materiale nedurabile;
- fatadele laterale si posterioare trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea;
- lucrarile tehnice (retele, conducte, bransamente) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor.

(2) Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
(3) Se va respecta paletarul de culori conform art. 34.6 din RLU aferent PUG Dumbrăvița.

Art.36. Conditii de echipare edilitara

(1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
(2) Fiecare parcelă va fi prevăzută cu un bazin de colectare a apelor de ploaie de minim 3 mc.
(3) Fiecare gospodărie trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în sistem separativ.

4. COEFICIENTI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.37. Procentul minim de ocupare a terenului

POT minim = 10%

Art.38. Procentul maxim de ocupare a terenului

POT maxim = 35%

Art.39. Coeficientul minim de utilizare a terenului

CUT minim = 0.3

Art.40. Coeficientul maxim de utilizare a terenului

CUT maxim = 1.05

Art.41. Indici de densitate maxima

Autorizarea construcțiilor se va realiza cu respectarea cumulativă a indicilor urbanistici, a retragerilor obligatorii, a suprafețelor minime de spații verzi și a necesarului de locuri de parcare aferent numărului de unități locative propuse, conform reglementărilor aplicabile.

CS – ZONA DE COMERT SI SERVICII

CARACTERUL ZONEI

Zona de comert și servicii publice .
Parcelele cu nr. 3÷8.

1. UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art.42. Utilizări admise

- Instituţii şi servicii publice sau de interes public:
- Funcţiuni administrative: birouri, sedii de companii, etc;
- Funcţiuni de cultură;
- Funcţiuni de cult;
- Funcţiuni de învăţământ şi cercetare;
- Funcţiuni de sănătate şi asistenţă socială;
- Funcţiuni financiar-bancare;
- Funcţiuni comerciale, alimentație publică;
- Funcţiuni de servicii funerare;
- Spaţii sportive descoperite sau acoperite;
- Spatii de agrement
- Cazare turistică;
- Locuințe de serviciu sau de inchiriat, potrivit prevederilor legale;
- Mici depozite nepoluante;
- Accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje.

Art.43. Utilizări admise cu condiții

- Clădiri de cazare – (semi) hoteliere, de apartamente, cămine, internate – ale instituţiilor de învăţământ/cercetare cu condiţia ca proprietatea şi administrarea să aparţină acestora>
- Pot fi luate în considerare conversii funcţionale, cu condiţia ca noile folosinţe să facă parte de asemenea din categoria instituţiilor şi serviciilor publice sau de interes public şi să fie compatibile cu clădirile existente;
- Garaje/parcaje pentru personal şi vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părţi/corpuri de clădiri, cu următoarele condiţii:
(a) să nu ocupe frontul spre spaţiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcţiunii de bază);
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulaţie redusă şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.

Art.44. Utilizări interzise

- locuire individuala;
- activitati sau servicii de tip industrial sau cvasi-industrial poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, producerea de zgomot, vibrații, miros, praf, fum, gaze toxice sau iritante;
- depozite en gros;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- statii de betoane.
- depozitare de materiale poluante/periculoase;
- lucrări de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- creșterea animalelor și păsărilor domestice (altele decât cele de companie).

2. CONDITII DE CONFIGURARE A PARCELELOR

Art.45. Caracteristici ale parcelelor

- Suprafața minimă a parcelei: 1.200 mp;
- Frontul minim la stradă: 24,00 m;
- Regim de construire izolat;
- Formă și dimensiuni care să permită amplasarea construcțiilor cu respectarea retragerilor obligatorii față de aliniament și limitele de proprietate, precum și a celorlalte reglementări urbanistice aplicabile.

(1) Fiecare parcelă va beneficia de acces carosabil și pietonal din rețeaua de circulații existente sau propuse prin PUZ. În cazul parcelelor cu mai multe fronturi stradale, ambele fronturi vor respecta retragerea reglementata.
(2) Forma și dimensiunile parcelelor vor permite amplasarea construcțiilor, amenajarea acceselor, asigurarea necesarului de locuri de parcare și realizarea suprafețelor minime de spații verzi în interiorul proprietății, în conformitate cu reglementările prezentului RLU.
(3) Sunt admise operațiuni cadastrale de comasare sau dezmembrare a parcelelor, cu condiția respectării suprafeței și frontului minim, a accesibilității, a reglementărilor urbanistice aprobate și a prevederilor legale aplicabile.
(4) Autorizarea construcțiilor se va realiza numai în interiorul zonelor de implantare stabilite prin PUZ, cu respectarea indicatorilor urbanistici POT și CUT, a regimului de înălțime, a retragerilor obligatorii și a celorlalte condiții stabilite prin prezentul regulament.

Art.46. Circulatii si accese

(1) drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate, (minim 3,5m maxim 6,0m), iar în cazul parcelelor mai mari de 1200 mp se admit maximum 2 accese auto.
(2) Pentru deservirea rutiera a viitoarelor dezvoltari rezidentiale vor fi prevazute:

- modernizarea si largirea DE 192 (strada Blaise Pascal) la un profil de 21 m;
- rezervare teren pentru realizarea străzii Cristofor Columb cu profil de 16m;
- rezervare teren pentru realizarea străzii Crinului cu profil de 12m;

(3) In incinta se vor prevedea circulatii auto, pietonale si parcaje. Organizarea circulatiilor interioare se va face in functie de configurarea si pozitionarea finala a constructiilor propuse in fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).
(4) Parcelele vor avea un singur **acces auto,** dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin
(5) Este obligatorie asigurarea **accesului pietonal** la clădiri.
(6) Se va asigura 1 singur acces pietonal. Pentru parcelele mai mari de 1200 mp se admit maximum 2 accesuri pietonale.
(7) Accesul pietonal va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art.47. Staționarea autovehiculelor

(1) Autorizarea executarii constructiilor care necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
(2) Numărul parcajelor se determina în funcție de destinația si de capacitatea constructiei conform ANEXA 5 din RLU aferent PUG Dumbrăvița şi a normativelor în vigoare.
(3) Parcarile supraterane vor fi permise in limita a maximum 10% din suprafata totala a terenului reglementat. Restul parcarilor vor fi amenajate obligatoriu la nivel de subsol sau demisol.
(4) Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.
(5) Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarului sau a pietei publice, creand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.
(6) Se vor amenajarastel de biciclete si locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilitati.

Art.48. Spatii mineralizate si spatii verzi

(1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.
(2) Spațiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate.
(3) Spaţiul verde va fi de minimum 20% din suprafaţa fiecarei parcele.
(4) Se vor planta minim 1 arbore la 100 mp în interiorul parcelei și minimum un arbore/5 ml în aliamentul stradal.

Art.49. Imprejmuiri

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

3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art.50. Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor (limita dintre domeniul privat si domeniul public) este de 8.00m.

Art.51. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

a. Față de limitele laterale

(1) Retragerea va fi cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6m.
(2) Constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate la 60cm fata de vecin, in conditiile respectarii prevederilor codului civil, sau pe limita cu acordul notarial al vecinilor.

b. Față de limita posterioară

(1) Retragere de min 10.00m față de spatele parcelei .

Art.52. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(1) Pe același lot/parcelă se poate amplasa o singură construcție principală.
(2) Distanța între construcția principală și anexe trebuie să fie 1/2 din înălțimea la cornișă a celei mai înalte.

Art.53. Inalțimea maximă a cladirilor

(1) Înălțimea maximă la cornișă / atic etaj retras de 11,50m;
(2) Înălțime maximă la coamă de 15,50m.

Art.54. Regimul maxim al cladirilor

Regimul de inaltime maxim admis este D(S)+P+2E+M/Er.

Art.55. Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Constructiile trebuie sa se apropie prin volumetrie si proportie intre ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit;

- este interzisa executarea de locuinte din materiale nedurabile;
- fatadele laterale si posterioare trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea;
- lucrarile tehnice (retele, conducte, bransamente) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor.

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

Art.56. Conditii de echipare edilitara

(1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
(2) Fiecare parcelă va fi prevăzută cu un bazin de colectare a apelor de ploaie de minim 3 mc.
(3) Fiecare gospodărie trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor

menajere în sistem separativ.

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

4. COEFICIENTI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.57. Procentul minim de ocupare a terenului

POT minim = 20%

Art.58. Procentul maxim de ocupare a terenului

POT maxim = 40%

Art.59. Coeficientul minim de utilizare a terenului

CUT minim = 0,80

Art.60. Coeficientul maxim de utilizare a terenului

CUT maxim = 1,60

Art.61. Indici de densitate maxima admisa

Autorizarea construcțiilor se va realiza cu respectarea cumulativă a indicilor urbanistici, a retragerilor obligatorii, a suprafețelor minime de spații verzi și a necesarului de locuri de parcare aferent numărului de unități locative propuse, conform reglementărilor aplicabile.

V – ZONA VERDE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de spatii verzi publice propuse .
Se refera la parcela nr. 1, 2, 35, 36,45.

1. UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art.62. Utilizări admise

- Spații verzi de folosință generală;
- Mobilier urban;
- amenajări și instalații de agrement;
- locuri de joacă pentru copii (pe parcela 36);
- obiecte de artă și sculptură;
- oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă;
- alei pietonale și platforme cu învelis permeabil pentru circulații pietonale;
- plantații înalte, medii și joase, amenajări spații verzi;
- rețele tehnico-edilitare.

Art.63. Utilizări admise cu condiții

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

Art.64. Utilizări interzise

- depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate;
- depozite de deșeuri.

2. CONDITII DE CONFIGURARE A PARCELELOR

Art.65. Caracteristici ale parcelelor

Conform PUZ.

Art.66. Circulatii si accese

(1) Accesul auto la parcelă se va realiza din drumul propus doar accidental.
(2) Accesul pietonal se face liber pe toată lățimea frontului.

Art.67. Staționarea autovehiculelor

Nu este cazul.

Art.68. Spatii mineralizate si spatii verzi

(1) Se vor utiliza specii de plante autohtone sau adaptate climatic, care necesită întreținere redusă.
(2) Se va asigura biodiversitatea printr-o varietate de specii de arbori, arbuști și flori.
(3) Se vor evita folosirea plantelor invazive.
(4) Se va realiza monitorizarea sănătății plantelor și tratarea acestora împotriva bolilor și dăunătorilor.

Art.69. Imprejmuiri

(1) Nu se vor realiza imprejmuiri.

3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art.70. Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

Art.71. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Nu este cazul.

Art.72. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Nu este cazul.

Art.73. Inaltimea maxima a constructiilor

(1) Inaltimea maxima la cornisa de 3,00m;
(2) Inaltime maxima la coama de 5,00m.

Art.74. Regimul maxim al cladirilor

Regimul de inaltime maxim admis este D(S)+P;

Art.75. Aspectul exterior al constructiilor

(1) Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție între ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.
(2) Se va respecta paletarul de culori conform art. 34.6 din RLU aferent PUG Dumbrăvița.

Art.76. Conditii de echipare edilitara

Nu este cazul.

4. COEFICIENTI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.77. Procentul minim de ocupare al terenului (POT)

POT minim = 0%

Art.78. Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

POT maxim = 10%

Art.79. Coeficientul minim de utilizare a terenului (CUT)

CUT minim = 0

Art.80. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 0,3

Art.81. Indici de densitate maxima

Nu este cazul

TR – CĂI DE COMUNICAȚIE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de căi de comunicatie rutiere propuse cu prospect de 21m (strada Blaise Pascal), strada Cristofor Columb 16m, strada Henri Coandă 12m, strada Crinului 12m, strada Iasomiei 12m, strada 1: 12m, strada 2: 12m, strada 3: 7m, strada Louis Pasteur (intre strada Arhimede si strada Cristofor Columb) - 7m.
Se referă la parcelele nr. 37,38,39,40,41,42,43,44.

1. UTILIZAREA FUNCTIONALĂ

Art.82. Utilizări admise

- cai de comunicație rutieră;
- spatii de stationare;
- alei pietonale;
- refugii si treceri pentru pietoni;
- pista de biciclete;
- retele tehnico-edilitare;
- plantatii și amenajari spatii verzi de aliniament .

Art.83. Utilizări admise cu condiții

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poloare;
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță)
- să respecte normele tehnice de proiectare, execuție și exploatare, prescripțiile și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, asigurarea acceselor carosabile, pietonale .

Art.84. Utilizari interzise

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

2. CONDITII DE CONFIGURARE A PARCELELOR

Art.85. Caracteristici ale parcelelor

Conform PUZ.

Art.86. Circulatii si accese

Accesurile la parcele se vor realiza din drumurile publice propuse.
Circulația pietonilor se va realiza de pe trotuare aflate de o parte si de alta a partii carosabile cu lățime de 1.50m.

Art.87. Staționarea autovehiculelor

Este interzisa parcara / stationarea oricarui tip de autovehicul pe drumurile publice, decât în locuri special amenajate.

Art.88. Spatii mineralizate si spatii verzi

(1) Aliniamentele de spații verzi au o lățime de:
- 1,00 m la strada Blaise Pascal,
- 1,50 m la strada 1 si 2, strada Crinului, strada Henri Coanda.
(2) Se va planta minim 1 arbore la 5 ml.

Art.89. Imprejmuiri

Nu este cazul.

3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art.90. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Nu este cazul.

Art.91. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Nu este cazul.

Art.92. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Nu este cazul.

Art.93. Înălțimea maximă a cladirilor

Nu este cazul.

Art.94. Regimul maxim al cladirilor

Nu este cazul.

Art.95. Aspectul exterior al construcțiilor

Nu este cazul.

Art.96. Conditii de echipare edilitara

Conform prevederilor de la articolele similare de la zona Lu/Li .

4. COEFICIENTI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

Art.97. Procentul minim de ocupare a terenului (POT)

Nu este cazul.

Art.98. Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

Nu este cazul.

Art.99. Coeficientul minim de utilizare a terenului (CUT)

Nu este cazul.

Art.100. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

Nu este cazul.

Art.101. Indici de densitate maxima

Nu este cazul.

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) este parte integrantă a PUZ „Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”, aferent CF nr. 408591 și 408599 Dumbrăvița. După aprobare, RLU și planșele de reglementări devin obligatorii pentru utilizarea terenurilor, parcelare și autorizarea construcțiilor și amenajărilor.

Certificatele de urbanism și autorizațiile vor respecta funcțiunile subzonelor Lu, Li, CS, V, și TR, utilizările admise/interzise, POT, CUT, regimul de înălțime, retragerile, accesele, parcajele, spațiile verzi și condițiile tehnico-edilitare.

Scoaterea din circuitul agricol și actualizarea categoriei de folosință se vor realiza, după caz, potrivit legii, în etapa autorizării și prin operațiunile cadastrale ulterioare. Dezmembrarea și parcelarea vor respecta soluția aprobată. Trasarea străzilor, parcelelor și terenurilor rezervate utilității publice se va efectua pe baza documentațiilor topografice și cadastrale, în coordonate Stereo 70, de persoane autorizate.

Terenurile pentru circulații, zone verzi cu acces public și alte obiective de utilitate publică vor fi gestionate conform planșei de proprietate și Planului de acțiune. Transferurile de proprietate se vor efectua numai în condițiile legii și etapizării asumate.

Lucrările rutiere și edilitare se vor executa etapizat, conform avizelor și Planului de acțiune, anterior sau concomitent cu dezvoltarea. Autorizarea presupune asigurarea acceselor, capacităților edilitare și evacuării apelor pluviale.

Modificările care depășesc reglementările aprobate necesită documentația de urbanism prevăzută de lege. Autoritatea locală va urmări respectarea PUZ și actualizarea evidențelor urbanistice și cadastrale.

Intocmit,
arh. Loredana Marilena PESCARU