MEMORIU TEHNIC

- VOLUMUL 1 -

MEMORIU PUZ

FOAIE DE CAPĂT

Denumire lucrare:	P.U.Z. „PARCELARE TEREN PENTRU ASIGURAREA CONDIȚILOR DE CONSTRUIBILITATE STABILITE PRIN P.U.G. DUMBRĂVIȚA”-ZONA LOCUINȚE UNIFAMILIALE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Faza: PUZ	ETAPA 3 -VOLUMUL 1
Amplasament:	Județul Timiș, Comuna Dumbrăvița, CF 412246 Dumbrăvița, nr. cadastral 412246
Beneficiar:	Sfediu-Nicolicea-Paidola Radu Ciprian, Sfediu-Nicolicea Paidola Diana Sorina Judetul Timiș, Municipiul Timișoara, Strada Splaiul Tudor Vladimirescu
Elaborator:	Solartech solution Atelier de Proiectare Giroc, str Cometei nr 40, jud Timis.
Proiectant:	Solartech solution Atelier de Proiectare dr. arh. Cristian Mărăcineanu
Specialist RUR:	dr. arh. Cristian Mărăcineanu
Nr. pr.:	362/2026

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Cristian N.T.
MĂRĂCINEANU
arhitect
D Z1
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

1

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

Denumirea lucrării:	P.U.Z. „PARCELARE TEREN PENTRU ASIGURAREA CONDIȚILOR DE CONSTRUIBILITATE STABILITE PRIN P.U.G. DUMBRĂVIȚA”-ZONA LOCUINȚE UNIFAMILIALE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament:	Judetul Timis, Comuna Dumbrăvița, CF 412246 Dumbravita, nr. cadastral 412246
Nr. proiect:	362/2026
Beneficiar:	Sfediu-Nicolicea-Paidola Radu Ciprian si Sotia Diana Sorina
Elaborator:	Solartech solution Atelier de Proiectare Giroc, str Cometei nr 40, jud Timis.
Data elaborării:	Aug 2026
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație în faza PUZ s-a elaborat la comanda beneficiarilor Sfediu-Nicolicea-Paidola Radu Ciprian si șoția Sfediu Diana Sorina în vederea parcelării unui teren destinat funcțiunii rezidențiale, pe amplasamentul din comuna Dumbrăvița, jud. Timiș, înscris în CF 412246 Dumbrăvița, nr. cadastral 412246.

Terenul nu a fost reglementat anterior prin PUZ, prezentul demers vizează includerea reglementărilor actualului PUG al comunei Dumbrăvița, aprobat prin HCL 140/25.10.2023. Prin elaborarea planului urbanistic zonal se stabilesc în conformitate cu prevederile PUG condițiile pentru:

- Operațiuni urbane în vederea ficționalizării și accesibilizării unui teritoriu aflat în intravilan, care este reglementat de PUG în vigoare si a fost încadrat în **zona funcțională Lu**-zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime: locuințe unifamiliale.;
- Asigurarea unor accesuri corespunzătoare pe parcelele rezultate ca urmare a operațiunii de parcelare;
- Stabilirea regulilor de construibilitate pentru clădirile viitoare;
- Asigurarea relațiilor estetice și funcționale cu vecinătățile;
- Asigurarea echipării cu utilități urbane adecvate;
- Asigurarea conservării și protecției mediului;
- Utilizarea funcțională a terenului în raport cu vecinătatea și cu reglementările prevăzute in PUG;
- Modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Reglementările juridice și cadastrale;
- Condițiilor de Autorizare a lucrărilor descrise mai sus.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR ŞI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat: legislația în vigoare, reglementările urbanistice locale, respectiv concluziile și recomandările instituțiilor avizatoare. S-a ținut cont în mod special de prevederile următoarelor documente:

Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. (GM 10/2000), aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;

Cadrul Legislativ:

- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Ordinul 233/2016- norme de aplicare

Cadrul normativ:

- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau
- norme cu caracter de reglementare;
- PUG Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/2023;

Cadrul strategic :

- PATJ Timiș, Strategia de dezvoltare durabilă Dumbrăvița, SIDU ZUF Timișoara,

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

În scopul fundamentării P.U.Z., au fost întocmite și obținute următoarele studii:

- Studiul geotehnic;
- Ridicarea topografică, identificări cadastrale;
- Analiza morfologică si de mobilitate

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat este în proprietatea beneficiarilor Sfediu-Nicolicea-Paidola Radu Ciprian și Soția Diana Sorina, este liber de construcții și este constituit dintr-o parcelă, in suprafață de 6593 cu destinația de terenuri pentru locuințe unifamiliale si dotări aferente, conform PUG Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/2023, Zona de tip Lu-zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime: locuințe unifamiliale.

În vecinătate sunt prezente funcțiuni rezidențiale, similar terenului studiat. Deși nu mai cunoaște amploarea începutului de deceniu, fenomenul de migrare a populației urbane către zonele periurbane ale municipiului Timișoara continuă și în prezent. Tendința generală se menține estimând în viitorul apropiat o creștere a fondului construit, cu precădere în zona rezidențială.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Parcela studiată însumează 6.593mp și e situată în intravilanul comunei Dumbrăvița, în partea de sud-vest a comunei, la nord de strada Arinului, la est - str. Cameliei;

Teritoriul care face obiectul PUZ este delimitat:

- la nord - parcele private - zona rezidențială, str. Ferencz;

- la sud - parcele private - zona rezidențială, str. Arinului;
- la vest - parcele private - zona rezidențială, str. Dorului.
- La est- parcele private, zona rezidențială parțial in curs de PUZ- str Cetinei

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Nu sunt prezente elemente ale cadrului natural care ar putea interveni în modul de organizare urbanistică sau care ar trebui puse în valoare.

2.4. CIRCULAȚIA

În prezent amplasamentul este accesibil din str. Arinului și strada Cameliei, drum aflat în proprietatea Primăriei Dumbrăvița executat din asfalt parțial 40% și piatră spartă. Accesul la parcelele propuse se va face din strada Arinului respectiv strada Cameliei. Strada Cameliei a fost constituită în urma unor decizii judecătorești si este in proprietatea Primăriei Dumbrăvița cu CF 412249.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este liber de construcții.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ

Amplasamentul existent este echipat din punct de vedere edilitar. Pe str. Cameliei si strada Arinului sunt prezente rețele de apă-canal, energie electrică și gaz și sunt necesare branșamente pentru asigurarea utilităților la parcelele nou create.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

În zonă nu sunt prezente surse de poluare a mediului sau vreun areal necesar a fi protejat. Prin natura funcțiunii nu vor fi probleme de mediu, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, conform regulamentului local de urbanism.

2.7.1 RELAȚIA CADRU NATURAL-CADRU CONSTRUIT

Este propusă o reparcelare care menține funcțiunea stabilită prin PUG în vigoare - rezidențiala. Se va asigura un raport optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

2.7.2 EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu este cazul.

2.7.3 MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu este cazul.

2.7.4 EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu este cazul.

2.7.5 EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Terenul studiat este proprietate privată. Primăria Comunei Dumbrăvița, ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația locală, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, panouri de afișaj sau consultări în diferitele faze de elaborare, conform procedurilor stabilite de legislația în vigoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform PUG aprobat prin HCL 140/2023, construirea de case familiale pe parcele rezidențiale de acest tip poate fi realizată doar ulterior unui proces de parcelare în urma căruia să rezulte parcele > 300 mp, cu front > 12m pentru locuințe cuplate/ înșiruite, respectiv parcele > 600 mp cu front > 16 m pentru locuințe izolate.

- **Sistemul de străzi**

  Rețeaua stradală analizată evidențiază o conectivitate limitată cu municipiul Timișoara, realizată preponderent printr-o singură legătură principală din zona dezvoltată a comunei Dumbrăvița. Această configurație determină apariția unor disfuncționalități, în special sub forma congestiei traficului în orele de vârf.

  Totodată, în anumite zone deja dezvoltate și construite, infrastructura rutieră nu este realizată, unele tronsoane fiind doar pietruite. În afara drumului județean, majoritatea străzilor aferente zonelor de locuire colectivă prezintă profile transversale reduse, carosabilul având, în general, o lățime de aproximativ 6 m, ceea ce limitează capacitatea de circulație și desfășurarea optimă a traficului, cu un prospect stradal de 9 sau 10 m. În prezent, pe străzile cu profilurile de 9 m - 10m trotuarele nu sunt prezente.
- Prospecte: Strada Arinului, Strada Dorului prospect de 10 m, Strada Arinului parțial 9 m, strada Ferencz, Strada Bruxelles 12 m
- **Mobilitate urbană**

  Din perspectiva transportului public, zona este deservită de liniile de autobuz M45 și M14, care asigură o acoperire relativ eficientă pe o rază de aproximativ 400 m față de perimetrul studiat.
  Cu toate acestea, infrastructura destinată mobilității pietonale prezintă deficiențe semnificative. Anumite profile stradale sunt necorespunzătoare, fie prin dimensiuni insuficiente, fie prin prezența unor obstacole care îngreunează circulația pietonilor.
  De asemenea, lipsa infrastructurii dedicate deplasărilor velo (piste pentru biciclete) conduce la desfășurarea acestui tip de mobilitate pe carosabil, generând potențiale conflicte între participanții la trafic și diminuând siguranța circulației.
- **Funcțiuni**

  Distribuția funcțională a zonei relevă o concentrare a principalelor activități de interes de-a lungul drumului județean DJ 691 (strada Conac), unde se regăsește o varietate relativ diversificată de funcțiuni. Cu toate acestea, se constată absența unităților comerciale de proximitate (tip „magazin de colț”), ceea ce determină dependența locuitorilor de unități comerciale de tip supermarket pentru aprovizionarea curentă.

  Conform documentației PUG Dumbrăvița („U02_Situație existentă, disfuncționalități”), zona analizată

ATELIER DE PROIECTARE
SC. Solartech Solutions. SRL
str. Cometei, nr. 40, cp 307220, jud. Timis, Romania
Fix: 0256.708.305; Mobil: +40740.962.156; Email: cristi.maracineanu@gmail.com

din care face parte terenul acestui PUZ prezintă un deficit semnificativ în ceea ce privește infrastructura edilitară, precum și dotările de interes public, în special unități de învățământ și instituții publice.

3.2. ZONA REGLEMENTATĂ. ZONA DE STUDIU

Conform certificatului de urbanism nr. 195/2026 emis de Primăria Comunei Dumbrăvița.

Zona propusă pentru reparcelare (o zonă reglementată prin PUG în vigoare) are 6.593 mp și este compusă din parcelele înscrise în CF 412246

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată nu prezintă elemente speciale sau cu vreun potențial care s-ar impune a fi valorificat. Fondul plantațiilor existente pe teren nu este semnificativ din punct de vedere peisajer sau al speciilor plantate. În acest sens se propune asanarea completă a acestui teren și planificarea spațiilor verzi într-o manieră prin care acestea sa fie intercalate armonios în funcțiunea propusă.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI

Terenul este accesibil din str. Cameliei si Arinului, drum cu profil de 9,00 m respectiv 10.00m. Strada Cameliei a fost constituită prin **HCL 55/19.07.2018** cu un profil de 9m ca o strada înfundată cu o fundătura cu lărgire la 11 m.

Pentru actualizarea circulației și reglementarea corespunzătoare a accesurilor din strada Cameliei, zona terminală a fundăturii va fi lărgită la 13,50 m, prin realizarea unei evazări de câte 1,25 m pe ambele laturi, astfel încât să permită întoarcerea autospecialelor de intervenție.

Totodată, în vederea reglementării străzii Arinului, s-a prevăzut asigurarea unui prospect stradal de 10,00 m în dreptul parcelelor reglementate.

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

Propunerea inițiatorului este de a păstra funcțiunea de locuire și de a parcela întreaga suprafață studiată, astfel încât să răspundă actualului regulament de urbanism aferent PUG Dumbrăvița, aprobat prin HCL 140/2023. Funcțiunea propusă zonei studiate va fi: zonă rezidențială, cu regim redus de înălțime.

Prin tema de proiectare stabilită de comun acord, se solicită următoarele:

- sistematizarea terenului;
- operațiuni urbanistice de parcelare în vederea amenajării parcelei cu funcțiuni de locuire unifamilială.
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga dezvoltare: alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, conform propunerilor și avizelor etc.
- la proiectarea clădirilor de locuit se va respecta legislația în vigoare la momentul autorizării construcțiilor, precum și prevederile:
- OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- OMS nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin OMS nr. 119/2014.
- Legea Locuinței 114/1996, NP 057-02, P118/2025, NP 24-2022 etc

Diminuarea disfuncționalităților

Terenurile neconstruite reprezintă o oportunitate de atenuare a disfuncționalităților enunțate anterior. Pozițiile cât și dimensiunile acestor zone le permite să devină și să joace un rol important în închegarea unei mixități funcționale.

Propunerea unui spatiu verde intr-un areal populat de case de locuit si care nu au in zona limitrofa vreun spatiu verde pe o raza de 300 m.

Reglementări urbanistice propuse

BILANȚ TERITORIAL	Situație existentă	Situație propusă	
	mp	mp	%
Suprafață totală teren reglementat	6593	6593	100
Locuințe unifamiliale cu functiuni complementare amplasate cuplat (loturile 1-10)	-	4471.54	67.82
Locuințe unifamiliale cu functiuni complementare amplasate Izolat-11 si 12	-	1364.21	20.70
Zona verde lot 13- se doneaza catre primarie	-	330.86	5.02
Zonă circulație (se donează către primărie) Lot 14	-	276.11	4.18
Zonă spatiu verde cedat aferent drum(se donează către primărie) LOT 14	-	151.31	2.28

Functiunile complementare locuirii (art 3.5.2 MEM RLU si art 26.2 RLU) sunt admise doar in cadrul cladirii de locuire, in paralel cu functiunea de locuire si cu suprafata de maxim 80 de mp.

Indici urbanistici:

Parcelele 1–10. Funcțiune: Locuințe unifamiliale amplasate cuplat

- Front stradal minim: 12,00 m
- Suprafața minimă a lotului: 300 mp, conform PUG Dumbrăvița
- Regim de înălțime: D(S)+P+1E sau S+P+1E+M/Er (maximum 3 niveluri supraterane)
- POT maxim: 35%
- CUT maxim: 1,05
- Înălțime maximă la cornișă/atic: 7,50 m
- Înălțime maximă la coamă/aticul nivelului retras: 12,00 m
- Retragerea față de cealaltă limită laterală: minimum $H_{cornișă}/2$, dar nu mai puțin de 3,00 m
- Excepție, pe parcela nr. 2, construcția principală se va realiza pe calcan, pe latura dreaptă, orientată spre spațiul verde.
- Spații verzi minime: 30% din suprafața parcelei
- Plantări: minimum 1 arbore la fiecare 100 mp de teren

Parcelele 11–12. Funcțiune: Locuințe unifamiliale amplasate izolat

- Front stradal minim: 16,00 m
- Suprafața minimă a lotului: 600 mp, conform PUG Dumbrăvița
- Regim de înălțime: D(S)+P+1E sau S+P+1E+M/Er (maximum 3 niveluri supraterane)
- POT maxim: 35%
- CUT maxim: 1,05
- Înălțime maximă la cornișă/atic: 7,50 m
- Înălțime maximă la coamă/aticul nivelului retras: 12,00 m
- Retrageri laterale: minimum Hcornișă/2, dar nu mai puțin de 3,00 m
- Pentru parcela nr. 12, retragerea față de limita laterală dreaptă va fi de minimum H Cornișă/2, dar nu mai puțin de 4,00 m

ATELIER DE PROIECTARE
SC. Solartech Solutions. SRL
str. Cometei, nr. 40, cp 307220, jud. Timis, Romania
Fix: 0256.708.305; Mobil: +40740.962.156; Email: cristi.maracineanu@gmail.com

- Spații verzi minime: 30% din suprafața parcelei
- Plantări: minimum 1 arbore la fiecare 100 mp de teren

Parcelele rezultate din alipirea parcelelor 3+4, 5+6, 7+8, 9+10, 11+12, după alipire. Funcțiune: Locuințe unifamiliale amplasate izolat

- Front stradal minim: 16,00 m
- Suprafața minimă a lotului: 600 mp, conform PUG Dumbrăvița
- Regim de înălțime: D(S)+P+1E sau S+P+1E+M/Er (maximum 3 niveluri supraterane)
- POT maxim: 35%
- CUT maxim: 1,05
- Înălțime maximă la cornișă/atic: 7,50 m
- Înălțime maximă la coamă/aticul nivelului retras: 12,00 m
- Retrageri laterale: minimum 3,00 m, dar nu mai puțin de H/2
- Pentru parcela rezultată din alipirea parcelelor 11+12, retragerea față de limita laterală dreaptă va fi de minimum $H_{cornișă}/2$, dar nu mai puțin de 4,00 m
- Spații verzi minime: 30% din suprafața parcelei
- Plantări: minimum 1 arbore la fiecare 100 mp de teren

Parcela 13. Funcțiune: Zona Verde -se cedeaza catre Primaria Dumbravita

- conform PUG Dumbrăvița, cap IV.9 V

Parcela 14 – teren pentru drum

- Se cedează pentru circulații auto si pietonale

3.5.1 FUNCȚIUNI ADMISE

- **locuințe unifamiliale amplasate izolat** pe parcele cu lățimea frontului stradal de min. 16,00 m și suprafața de min. 600 mp;
- **locuințe unifamiliale amplasate cuplat** pe parcele cu lățimea frontului stradal de min. 12,00 m și suprafața de min. 300mp;
- **Zona verde compacta**- amenajări de spatii verzi, pentru recreere, odihna, sport, conform PUG Dumbrăvița, cap IV.9 V

3.5.2 FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Se vor conforma prevederilor PUG în vigoare. Funcțiuni complementare: comerț alimentar; nealimentar; servicii de alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, servicii cu acces public: ghișee, tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru școală după școală, agenții de turism, agenții imobiliare, birouri notariale, saloane de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună) curățătorie de haine, studio foto/ video; servicii profesionale: cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, atelier/ birou de proiectare/expertiză/ arhitectură/ design, birou de topografie/ cadastru/ cartografie, birou de programare IT, agenție de publicitate, servicii de consultanță juridică și economică; servicii manufacturiere reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice, asistență IT, reparații încălțăminte, manufactură fină, croitorie, marochinărie, tapițerie 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 80mp;
- Să implice maximum 5 persoane;
- Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare exclusiv în interiorul clădirii;
- Să nu producă poluare fonică, olfactivă, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- Să se asigure suplimentar față de locurile de parcare aferente locuirii minimum 2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali, clienți;
- Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

În vecinătatea zonelor locuite nu vor fi autorizate: spălătorii auto, vulcanizări, depozitări, comerț cu materiale grele, piscină, terenuri de sport, restaurante, magazine mari.

Se permite amplasarea unei a doua clădiri pe parcelă doar cu funcțiunea de anexă (carport, căsuță de grădină, bucătărie de vară) cu înălțimea maximă de 3m la coamă/atic, retrasă conform Cod Civil sau lipit de limita de proprietate (laterală sau posterioară) cu acordul vecinilor direcți.

Pe o parcelă de minim 600 de mp se pot realiza maxim 1 unitate locativă pentru clădiri izolate, maxim 1 unitate locativă + maxim 1 SAD (spațiu cu altă destinație). Suprafața de teren aferentă unei unități locative/SAD va fi de minimum 300 de mp pentru clădiri cuplate.

Zona verde compacta– amenajări de spatii verzi, pentru recreere, odihna, sport conform PUG Dumbrăvița, cap IV.9 V

3.5.3 UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament care să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3.5.4 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE PARCELĂ

Retragerea față de aliniament a clădirilor noi, indiferent de funcțiune este de 6,00 m sau conform vecinătăților. Se va respecta o altă retragere față de aliniament doar dacă aceasta constituie o regula locală, aplicabilă pe cel puțin 2 parcele în stânga și-n dreapta parcelei analizate. Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

Se pot amplasa zone de parcare acoperite (tip carport), garaje, în afara zonei de construibilitate, dar fără sa depășească 3 m înălțime la cornișă/atic (de la cota ±0.00) și cu respectarea Codului Civil. Amplasarea garajelor la aliniamentul stradal este permisă fără sa perturbe continuitatea trotuarului iar panta de acces se va realiza în interiorul proprietății. Garajele pot face corp comun cu casa și pot fi amplasate pe limita de proprietate, conform Codului Civil.

Terasele, balcoanele și logiile pot ieși în afara limitei de implantare/construibilitate cu maximum 3,00 m, fără afectarea condițiilor de însorire, vizibilitate și securitate la incendiu.

Cota ±0.00 a construcțiilor nu va depăși cu mai mult de 0,45 m nivelul trotuarului la aliniamentul stradal principal, echivalentul a maximum 3 trepte de acces.

Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale în mod obligatoriu 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 3,00 m.

Clădirile cuplate vor fi alipite pe una dintre limitele laterale pe calcan și vor păstra, în mod obligatoriu 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 3,00 m față de cealaltă limită laterală.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10,00 m în cazul parcelelor cu adâncimea mai mare sau egală cu 30 m respectiv parcelele 3-12 și nu mai puțin de 6,00 m în cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 30 m respectiv parcelele 1 si 2.

Se admit anexe gospodărești în afara zonei de construibilitate, fiind permisă amplasarea pana la 60 cm fata de vecin sau limita cu acordul vecinului, dar fără depășească 3 m înălțime la cornișă/atic, pentru construcții anexe.

Terasele de la nivelul parterului clădirii principale pot fi la cel puțin 6 m de limita posterioară a parcelelor.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Obiectivele propuse vor fi racordate la rețelele publice din str. Cameliei, respectiv Arinului și la rețele extinse pe tronsoanele de drum interior. O analiză privind capacitatea acestora și a modului de asigurare a utilităților, urmează a fost făcută pe parcursul elaborării prezentului PUZ, în baza informațiilor puse la dispoziție de furnizori în procesul de avizare.

Alimentare cu apă
Se va asigura din sistemul centralizat administrat de Aqua Dumbrăvița SRL, Parcelele adiacente la str. Arinului se vor branșa la rețeaua existentă iar pentru parcelele interioare de pe strada Cameliei se vor realiza branșamente la a rețeaua deja existenta. Se vor realiza branșamente individuale pentru toate parcelele propuse din care se va asigura necesarul de apă pentru consum propriu și menajer. Necesarul pentru stingerea incendiilor poate fi asigurat din rețeaua existenta a operatorului.

Canalizarea menajeră
Se va asigura din sistemul centralizat administrat de Aqua Dumbrăvița SRL, conform aviz nr. 10652/27.03.2026. Parcelele adiacente la str. Cameliei, respective Arinului se vor racorda la rețeaua existentă. La aceasta rețea extinsă se vor realiza racorduri individuale pentru toate parcelele propuse.

Canalizarea pluvială
Apele de ploaie se vor deseca natural în spațiile verzi existente, unde vor fi organizate grădini de ploaie. Suplimentar, se recomandă bazine de retenție mici pentru acumularea apei de ploaie, ape pluviale convențional curate, ce vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi.

Energie electrică
Pe strada Cameliei exista o rețea LES la care se propune racordarea. Pe strada Arinului exista o rețea LEA/LES la care se propune racordarea în funcție de soluția furnizorului. În etapele următoare de proiectare va fi demarată procedura de realizare a studiilor de soluție împreună cu furnizorul de utilități, la faza PAC.

Gaze naturale
Pe strada Cameliei si strada Arinului exista o rețea de GAZ pe toată lungimea drumului, pe partea de vizavi. La aceasta rețea se vor realiza racorduri individuale pentru toate parcelele propuse. Pentru stabilirea soluției de alimentare va fi implicat furnizorul de utilități. Acest studii vor fi demarat în etapele următoare de proiectare, la faza PAC.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

Din punct de vedere al protecției mediului, dezvoltarea propusă nu influențează negativ mediul, fiind vorba de activități nepoluante. Vor fi prevăzute prin proiect toate elementele necesare asigurării unui habitat

corespunzător funcțiunii propuse și se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

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

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Asigurarea unor accesuri corespunzătoare pe parcele
- Parcelarea în vederea funcționalizării unor terenuri aflate în intravilanul Dumbrăviței și pentru care în PUG 2023 s-a stabilit **zona funcțională Lu**
- Stabilirea regulilor de construibilitate
- Asigurarea relațiilor estetice și funcționale cu vecinătățile
- Asigurarea echipării edilitare
- Conservarea și protecția mediului
- Modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri

adecvate;

- Reglementările juridice și cadastrale;

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

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat: legislația în vigoare, reglementările urbanistice locale, respectiv concluziile și recomandările instituțiilor avizatoare. S-a ținut cont în mod special de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. (GM 10/2000), aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- PUG Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/2023;
- Planuri urbanistice în curs de elaborare- **PUZ str Cetinii- în curs de elaborare**.

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

Se propune parcelarea conform funcțiunii stabilite prin PUG, funcțiune - rezidențială. Din perspectiva dezvoltării durabile acest plan creează premisele continuării dezvoltării rezidențiale ale comunei, în acord cu PUG aprobat.

d) Relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de ex. planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau a apelor). Probleme de mediu relevante pentru plan sau program

Pe parcursul execuției, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice. Efectele descrise mai jos sunt de scurtă durată și cu impact redus asupra mediului. Pentru lucrările de construire se vor folosi firme abilitate în acest sens. Pe parcursul funcționarii nu este preconizat impact semnificativ asupra mediului.

3.7.1 MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI ÎN PERIOADA DE EXECUȚIE

Sursele de poluanți pentru ape în perioada de execuție sunt:

- posibile scurgeri accidentale ale apelor uzate menajere de la toaletele ecologice;
- posibile poluări accidentale prin antrenarea în pluvial a deșeurilor;
- scurgeri accidentale de fluide din circuitele autovehiculelor și utilajelor de construcții.

Măsuri de protecție:

În tehnologiile de construire nu se vor adopta măsuri de evacuare a apelor uzate la suprafața solului sau în subteran. Nu sunt necesare stații de epurare sau preepurare. Pentru evitarea poluării din sursele amintite, se vor lua următoarele măsuri:

- Pentru prevenirea poluării prin scurgeri accidentale din toaleta ecologică se prevăd întreținerea și golirea ritmică a toaletelor de către societatea autorizată, specializată, care le gestionează. În caz de poluări accidentale se vor folosi kit-uri cu materiale absorbante, care ulterior vor fi gestionate ca deșeuri;

- Se prevăd măsuri de prevenire a dispersării deșeurilor prin utilizarea de recipienți adecvați, acoperiți, etanși, precum și evacuarea ritmică a deșeurilor de către firme autorizate, fără a se crea stocuri mari;

- Există posibilitatea poluării accidentale cu carburanți a solului de către utilajele folosite în timpul execuției lucrărilor. Aceste accidente pot fi evitate prin respectarea unor măsuri organizatorice (alimentarea cu combustibil a utilajelor la baza acestora) sau tehnologice (protejarea pe timpul execuției a conductelor active, fixarea lor la poziție etc.). Pe durata lucrărilor de construire vor fi luate următoarele măsuri:

- în cazul poluării accidentale (scurgeri de motorină sau uleiuri), pământul contaminat va fi excavat și preluat pentru depozitare, tratare sau eliminare de către firme autorizate;
- accesurile auto și parcările provizorii se vor face pe suprafețele prevăzute cu această destinație;
- zonele destinate depozitărilor temporare vor avea suprafața impermeabilizata și împrejmuită pentru evitarea împrăștierii.

Sursele de poluanți pentru aer în perioada de execuție sunt date de:

- Lucrările de construire cu generare de pulberi;
- Funcționarea motoarelor cu ardere internă ale autovehiculelor și utilajelor de construcții, generatoare de poluanți specifici gazelor de ardere a combustibililor de origine petrolieră.

Măsuri de protecție:

- În vederea diminuării generării de pulberi se aplica stropirea cu apă. Pentru prevenirea dispersiei pulberilor la transportul materialelor pulverulente, bena autovehiculelor se acoperă cu prelată.

Pentru reducerea efectelor gazelor de ardere provenite de la autovehicule și utilaje, se vor lua următoarele măsuri:

- utilajele vor fi întreținute corespunzător respectând programele de revizii periodice specifice;
- curățenia zilnică a șantierelor și în special a căilor de acces;
- spălarea roților utilajelor de transport înainte de accesul pe drumurile publice.

Surse de zgomot și vibrații în perioada de execuție:

Sursele de zgomot si vibrații sunt reprezentate de funcționarea autovehiculelor, utilajelor și sculelor electrice folosite în construcții. Echipamentele tehnice vor fi de ultimă generație, silențioase și care nu vor genera vibrații. Nu sunt identificate lucrări de execuție generatoare de zgomot și vibrații peste limitele admise.

Măsuri de protecție:

- Motoarele autovehiculelor și utilajelor de construcții sunt carcasate și dotate cu mijloace de atenuare a zgomotului. Se va întreține starea tehnică a acestora.

- Pentru zgomotul din surse punctuale se pot folosi panouri fonoabsorbante.
- Protecția împotriva radiațiilor pe perioada de execuție:
- Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

3.7.2 MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI ÎN PERIOADA DE FUNCȚIONARE

Din punctul de vedere al impactului asupra mediului, având in vedere funcțiunea rezidențială se pot preciza următoarele considerații generale:

- nu vor exista în zonă surse de poluare cu impact semnificativ;
- nu există în zonă riscuri naturale;
- alimentarea cu apă se va face din rețeaua publică;
- apele menajere se vor descarcă în rețeaua publică;
- apele meteorice din incintă sunt descărcate natural în spațiul verde și suplimentar colectate în bazine de retenție mici ce vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi;
- deșeurile rezultate în urma funcționarii vor fi colectate diferențiat, prin firme specializate. Vor fi utilizate pubele din plastic amplasate pe platforme special amenajate în cadrul fiecărei parcele;
- din punct de vedere al mediului natural, prin intervenția propusă nu sunt distruse plantații sau ecosisteme valoroase pentru mediu, sunt propuse zone verzi noi cu plantări de arbori și vegetație joasă și medie;
- spațiile verzi propuse totalizează o suprafață de 30% din suprafață;
- nu există în zonă bunuri de patrimoniu stabilite la nivel local, județean, național sau internațional prin legislația specifică;
- terenul nu are valoare din punct de vedere peisagistic;
- terenul nu are potențial turistic;
- planul de față respectă întocmai legislația națională și comunitară de mediu, în special din …

Sursele de poluanți pentru ape în perioada de funcționare sunt:

- apele uzate menajere de la grupurile sanitare aferente obiectivelor propuse, precum și posibile poluări accidentale prin antrenarea în pluvial a deșeurilor sau scurgerilor accidentale de fluide din circuitele autovehiculelor sau a unor utilaje.

Măsuri de protecție:

- Apele menajere din cadrul consumului casnic se vor deversa în canalizarea menajeră publică. Pentru prevenirea antrenării în pluvial a deșeurilor menajere, acestea se colectează în spații amenajate, în recipienți de tip pubela și se evacuează ritmic, fără a se crea stocuri mari. Pentru prevenirea potențialei contaminări cu fluide scurse accidental din circuitele autovehiculelor se întreține starea tehnică a acestora în unități service autorizate iar în cazul unei scurgeri accidentale se vor colecta și preda ca deșeuri pentru neutralizare unităților specializate.

Surse de poluanți pentru aer în etapa de funcționare:

- Posibile surse de poluare pentru aer vor fi centrale termice pe gaz, necesare pentru încălzirea spațiilor.

Măsuri de protecție:

- Vor fi prevăzute coșuri pentru dispersia gazelor de ardere provenite de la centralele termice.

Surse de zgomot și vibrații în perioada de funcționare:

- În timpul exploatării nu sunt identificate surse de zgomot și vibrații care sa depășească limitele admisibile. Vor fi respectate prevederile legale în vigoare.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- Lucrările proiectate nu afectează ecosistemul terestru și acvatic
- Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:
- Obiectivul propus nu constituie surse de poluare pentru așezări umane sau alte obiective de utilitate publică.

3.7.3 GOSPODĂRIREA DEȘEURILOR

Deșeuri rezultate în timpul execuției:

- deșeurile reciclabile - plastic, lemn, metal etc. vor fi colectate și transportate de către operatorul economic autorizat sau se vor valorifica la unitățile de profil;
- betonul, amestecurile sau fracțiile separate de beton, asfaltul, amestecurile de deșeuri etc. se vor precolecta în containere de diverse capacități și vor fi colectate și transportate de către un operator economic autorizat;
- pământul va fi transportat de către un operator economic autorizat sau se va folosi la umpluturi;
- deșeurile rezultate de la materiale izolante vor fi colectate și transportate de către un operator economic autorizat;
- deșeurile menajere vor fi colectate în pubele și transportate de către un operator economic autorizat.

Deșeuri rezultate în timpul funcționarii:

Nu există alte tipuri de deșeuri colectate în afara celor menajere și a celor reciclabile de uz casnic. Acestea se vor colecta diferențiat, în pubele de plastic amplasate în locuri special amenajate. Vor fi încheiate contracte cu firme specializate care le vor prelua ritmic.

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

Conform celor descrise la punctul anterior, gospodărirea deșeurilor sau a apelor uzate menajere se va realiza în deplina concordanță cu legislația în vigoare.

3.7.4 CARACTERISTICILE EFECTELOR ȘI ALE ZONEI POSIBIL A FI AFECTATE CU PRIVIRE , ÎN SPECIAL, LA:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Pe parcursul execuției construcțiilor, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice. Efectele descrise anterior sunt de scurtă durată, reversibile și cu impact redus asupra mediului. Pentru lucrările de construire se vor folosi firme abilitate în acest sens. Pe parcursul funcționarii, prin natura funcțiunii - rezidențiala - probabilitatea unui impact semnificativ asupra mediului este redusă. În eventualitatea puțin probabilă a apariției unui eveniment, durata acestuia nu poate fi decât redusă. Frecvența și reversibilitatea sunt improbabile prin aplicarea măsurilor descrise.

b) natura cumulativa a efectelor;

Nu sunt identificate măsuri speciale ca efect al dezvoltării rezidențiale.

c) natura transfrontalieră a efectelor;

Nu este cazul.

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

La toate activitățile viitoare se vor respecta legislația de mediu, normele sanitare, normele de protecție a muncii, normele PSI etc, riscul fiind unul obișnuit, fără probleme speciale) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Nu este cazul.

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

(I) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

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

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Amplasamentul studiat nu prezintă caracteristici naturale speciale sau patrimoniu cultural. Având în vedere ca bilanțul suprafețelor stabilit prin prezenta documentație are la baza regulamentele și legislația de urbanism în vigoare, nu se pune problema folosirii terenului în mod intensiv.

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

Nu este cazul.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenul este proprietate privată. În momentul de față sunt propuse suprafețe de teren necesar a fi trecute din domeniul privat in cel public in suprafața de 758.26 mp mp. O parcela de 330,86 mp la Strada Arinului-spatiu Verde LOT 13 si una de 427,42 mp teren pentru drum la strada Cameliei.

Nu sunt propuse extinderi de rețele, ele fiind deja existente pe strada Cameliei si Arinului.

Planșa cu Posibilitățile de Mobilare prezintă un scenariu posibil, la faza ulterioară de proiectare și avizare (PAC), conceptul de mobilare a parcelei poate fi înlocuit si cu alte variante cu condiția ca acestea sa se încadreze in parametrii definiți în planșa de Reglementări urbanistice și în RLU aferent PUZ.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN ZONĂ

Parcelarea propusă pentru terenul studiat este o consecința a noului regulament de urbanism aferent PUG Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/2023. Modul de integrare este evident prin păstrarea funcțiunii rezidențiale și conformarea la actualul regulament.

5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UTR

Consecințele economice și în special cele sociale sunt vizibile și evident, pozitive. Dezvoltarea propusă va genera locuri de muncă pe perioada execuției, respectiv venituri din taxe și impozite la bugetele locale in timpul santierului si dupa.

ATELIER DE PROIECTARE
SC. Solartech Solutions. SRL
str. Cometei, nr. 40, cp 307220, jud. Timis, Romania
Fix: 0256.708.305; Mobil: +40740.962.156; Email: cristi.maracineanu@gmail.com

6. CATEGORII DE COSTURI

6.1 COSTURI SUPORTATE DE PRIVAȚI

- Costuri suportate în interiorul PUZ - obiectivele propuse vor fi realizate de către inițiator din fonduri proprii;
- Costuri suportate în exteriorul PUZ - vor fi suportate de inițiator acele costuri generate de investiții necesare funcționării obiectivului propus (racorduri, branșamente, eventuale extinderi/modernizări de rețele, lucrări rutiere, operațiuni cadastrale, etc.). Nu vor fi suportate de către inițiator alte tipuri de investiții generate de autorități sau de persoane fizice sau juridice, care nu au legătură cu obiectivul sau care exced minimele cerințe pentru funcționarea acestuia.

6.2 COSTURI SUPORTATE DE AUTORITĂȚILE LOCALE PUBLICE

- Costuri suportate în interiorul PUZ - nu sunt identificate;
- Costuri suportate în exteriorul PUZ - nu sunt identificate cheltuieli angrenate de acest obiectiv.

7. CONCLUZII-MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și cu prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă. În urma aprobării PUZ de către Consiliul Local Dumbrăvița, se va trece la etapele următoare ale proiectului:

- operațiuni topo-cadastrale de parcelare;
- proiectarea și autorizarea lucrărilor pe domeniul public: racorduri și branșamente edilitare, modernizarea circulației rutiere, ce urmează să deservească obiectivele preconizate (dacă este cazul);
- proiectarea și autorizarea lucrărilor de investiții pe parcele private
- operațiuni cadastrale și de intabulare a obiectivelor de investiție executate.

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

Specialist RUR, Întocmit,

dr. arh. Cristian Mărăcineanu dr. arh. Cristian Mărăcineanu

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Cristian N.T.
MĂRĂCINEANU
arhitect
D Z1
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

FOAIE DE CAPĂT

Denumire lucrare:	P.U.Z. „REPARCELARE TEREN PENTRU ASIGURARE CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE STABILITE PRIN P.U.G. DUMBRĂVIȚA”- ZONA LOCUINȚE UNIFAMILIALE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Faza: PUZ	ETAPA 3 VOLUM 2
Amplasament:	Județul Timiș, Comuna Dumbrăvița, CF 412246 Dumbrăvița, nr. cadastral 41246
Beneficiar:	Sfediu-Nicolicea-Paidola Radu Ciprian, Sfediu-Nicolicea Paidola Diana Sorina Județul Timiș, Municipiul Timișoara, Strada Splaiul Tudor Vladimirescu
Elaborator:	Solartech solution Atelier de Proiectare Giroc, str Cometei nr 40, jud Timiș.
Proiectant:	Solartech solution Atelier de Proiectare Giroc, str Cometei nr 40, jud Timis.
Specialist RUR:	dr. arh. Cristian Mărăcineanu
Nr. pr.:	362/2025

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Cristian N.T.
MĂRĂCINEANU
arhitect
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

ATELIER DE PROIECTARE
SC. Solartech Solutions. SRL
str. Cometei, nr. 40, cp 307220, jud. Timis, Romania
Fix: 0256.708.305; Mobil: +40740.962.156; Email: cristi.maracineanu@gmail.com

- VOLUMUL 2 -

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Cap. 1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul studiat în PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie un act de autoritate al administrației publice locale cu caracter normativ și se aprobă de către Consiliul Local devenind astfel baza de autorizare în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată și actualizată.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ detaliază prevederile generale de urbanism, strategiile de dezvoltare urbanistică și stabilește reglementările specifice pentru zona considerată.

Modificarea prezentului regulament se poate face numai in condițiile specificate de lege.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ordinul MLPTL nr. 176/N/2000;
- Ordinul MLPTL nr. 21/N/2000;
- Legea 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții; HG 525/1996, modificat, privind RGU;
- Legea 350/2001, actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea 18/1991, republicată, privind fondul funciar;
- Legea 7/1996, actualizată, privind cadastrul si publicitatea imobiliară;
- Legea 10/1995, actualizată, privind calitatea în construcții;
- Legea 107/1996, actualizată, privind apele;
- Legea 481/2004, privind protecția civilă;
- Legea 82/1998, actualizată, privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea 213/1998, actualizată, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea 10/1995, actualizată, privind calitatea în construcții;
- Codul Civil;
- OMS 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind
- mediul de viață al populației;
- Ord. 2701/2010, pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului la elaborarea documentațiilor de urbanism.

În cadrul RLU au fost analizate și preluate prevederi din următoarele documentații de urbanism aflate in diverse faze de avizare sau aprobate anterior:

- PUG Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/2023;

ATELIER DE PROIECTARE
SC. Solartech Solutions. SRL
str. Cometei, nr. 40, cp 307220, jud. Timis, Romania
Fix: 0256.708.305; Mobil: +40740.962.156; Email: cristi.maracineanu@gmail.com

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal împreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în limitele amplasamentului studiat.

Prezentul RLU se va aplica de către:

- Autoritățile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizațiilor pentru construirea și funcționarea obiectivelor de investiție preconizate;
- Proiectanți la întocmirea documentațiilor tehnice în fazele PAC, PTh, DDE;
- Inițiator / Manageri de proiect la elaborarea studiilor de fezabilitate, bugetării și finanțării proiectelor de investiție, contractarea proiectanților, firmelor de execuție si negocieri cu autoritățile publice
- Furnizorii de utilități în vederea asigurării infrastructurii edilitare necesare.

Cap. 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Art. 1 Resursele subsolului

Terenuri agricole din extravilan; terenuri agricole din intravilan; suprafețe împădurite; resursele subsolului; zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate; valori ale patrimoniului cultural construit.

- Prin documentațiile tehnice privind autorizarea executării lucrărilor de construire și de organizare de șantier (PAC, DTOE) se vor avea în vedere normele legale privind păstrarea integrității mediului, valabile la momentul autorizării proiectelor.
- În cadrul terenului studiat nu au fost identificate elemente de patrimoniu natural sau construit. În cazul descoperirii întâmplătoare de vestigii arheologice în timpul lucrărilor de construcție, execuția va fi oprită, anunțându-se totodată autoritățile abilitate în vederea parcurgerii etapelor de descărcare arheologică.

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

Art 2. Expunerea la riscuri naturale:

- În proiectare se vor respecta normele privind prevenirea / diminuarea riscurilor naturale, din punct de vedere al zonei seismice, condițiilor de climă (adâncimi de îngheț, încărcări date de zăpadă și vânt), precum și normele geotehnice, PSI, de siguranță în exploatare și de SSM.
- Execuția se va face pe baza proiectelor tehnice și a detaliilor de execuție, cu respectarea siguranței atât în raport cu vecinătatea cât și cu incinta destinată obiectivului de investiție.
- Protejarea săpăturilor față de reacțiunea clădirilor învecinate se va face după caz, cu sprijiniri (palplanșe, piloți forați, pereți mulați, etc.) cu fundații de diverse tipuri (tălpi continue, radieri, piloți, chesoane, barete) rezultate după analiza geotehnică detaliată a fiecărui amplasament.
- Volumele de pământ puse în mișcare la realizarea infrastructurilor se vor depozita în locul indicat de autorități.
- Parcelele se vor amenaja (plantații, trotuare, platforme) pentru dirijarea, filtrarea și captarea controlată a apelor pluviale.

Art 3.Expunerea la riscuri tehnologice; construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- Nu este cazul.

Art 4. Asigurarea echipării edilitare:

- Asigurarea echipării edilitare se va face conform principiilor ce vor fi prezentate în planșa de ,,Reglementări edilitare";
- În vederea asigurării echipării edilitare, autorizarea executării construcțiilor se va face conform prevederilor art. 13 din R.G.U.

Art 5. Proprietatea asupra rețelelor edilitare

- Va respecta prevederile art. 29 din R.G.U.
- Devierile, racordurile și branșamentele vor fi suportate integral de către inițiator;

Art 6.Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

- Conform art. 14 din R.G.U., autorizarea execuției construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă, în cazul de fata rezidențial.

Lucrări de utilitate publică:

Terenul este proprietate privată. În momentul de față nu sunt propuse suprafețe de teren necesar a fi trecute din domeniul privat in cel public. Se va păstra drumul înfundat (aflat în domeniul public). Realizarea rețelelor edilitare sau modernizarea lor sau va fi suportate de către inițiator.

6.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7. Orientarea față de punctele cardinale

Având în vedere specificul funcțiunii, nu sunt impuse reguli speciale de orientare. Se vor respecta art. 17 din R.G.U. și prevederile Ord. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației;

Se recomandă orientarea nord pentru spațiile tehnice, depozite și anexe;

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive prin utilizarea copertinelor, parasolarelor, jaluzelelor sau suprafețelor vitrate-reflectorizante pentru ferestre / pereți cortină orientați către vest și sud-vest.

Art. 8. Amplasarea față de drumuri publice

Se va avea în vedere planșa de "Reglementări Urbanistice"

- retragere de 6,00m fata de limita profilurilor transversale;

Art. 9. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea fata de aliniament (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face conform planșei de „Reglementări urbanistice", în zona definită pentru implantarea construcțiilor, diferențiat după cum urmează:

- Retragerea față de aliniament a clădirilor noi, indiferent de funcțiune este de 6,00m sau conform vecinătăților.

- Amplasarea garajelor la aliniamentul stradal este permisă fără sa perturbe continuitatea trotuarului iar panta de acces se va realiza în interiorul proprietății. Garajele pot face corp comun cu casa și pot fi amplasate pe limita de proprietate, conform Codului Civil.
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

Art. 10. Amplasarea în interiorul parcelei, amplasarea față de limitele laterale ale parcelei

Se pot amplasa zone de parcare acoperite (tip carport), garaje, în afara zonei de construibilitate, dar fără sa depășească 3 m înălțime la cornișă/atic(de la cota 0.00) și cu respectarea Codului Civil. Amplasarea garajelor la aliniamentul stradal este permisă fără sa perturbe continuitatea trotuarului iar panta de acces se va realiza în interiorul proprietății. Garajele pot face corp comun cu casa și pot fi amplasate pe limita de proprietate, conform cod civil.

Terasele, balcoanele și logiile pot ieși în afara limitei de implantare/construibilitate cu maximum 3,00 m, fără afectarea condițiilor de însorire, vizibilitate și securitate la incendiu.

Cota ±0.00 a construcțiilor nu va depăși cu mai mult de 0,45 m nivelul trotuarului la aliniamentul stradal principal, echivalentul a maximum 3 trepte de acces.

Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale în mod obligatoriu 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 3,00 m.

Pe parcela nr. 2, amplasarea clădirii față de limita laterală dreapta se va realiza în mod obligatoriu la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată până la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt al construcției, sau pe calcan.

Pe parcela nr. 12, amplasarea clădirii față de limita laterală dreapta se va realiza în mod obligatoriu la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată până la cornișa superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt al construcției, fără a fi mai mică de 4,00 m.

Clădirile cuplate vor fi alipite pe una dintre limitele laterale pe calcan și vor păstra, în mod obligatoriu 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 3,00 m față de cealaltă limită laterală.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10,00m în cazul parcelelor cu adâncimea mai mare sau egală cu 30 m respectiv parcelele 3-12 și nu mai puțin de 6,00 m în cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 30 m respectiv parcelele 1 si 2.

Se admit anexe gospodărești în afara zonei de construibilitate, fiind permisă amplasarea pana la 60 cm fata de vecin sau limita cu acordul vecinului, dar fără depășească 3 m înălțime la cornișă/atic, pentru construcții anexe.

Terasele de la nivelul parterului clădirii principale pot fi la cel puțin 6 m de limita posterioară a parcelelor.

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în OMS 119/2014, actualizat;

Subsolurile pot depăși zona de implantare a clădirii, având posibilitatea de extindere până la maximum 50% din suprafața terenului.

În afara zonei edificabile, definite mai sus, se pot amplasa: Căi de circulație, locuri de parcare, construcții și echipamente tehnice, împrejmuiri sau spații verzi;

Garajele, anexele gospodărești și piscinele se pot amplasa în afara zonei de implantare, cu respectarea Codului Civil.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art. 11. Accesuri auto

- Parcelele vor avea un singur acces auto (maxim 3,50 m) și un singur acces pietonal.
- In cazul locuințelor cuplate se va realiza un acces auto cuplat cu lățime maxima de 6m = 3m+3m
- Parcările ce deservesc construcțiile de locuit și/sau dotări-servicii se vor realiza în incinta parcelei;
- Vor fi respectate căile și gabaritele de intervenție pentru mașinile de pompieri, conform P118/2025.

Art. 12. Accesuri pietonale

Se vor amenaja circulații pietonale pentru fiecare parcelă. Se va amenaja cate un singur acces pietonal la fiecare parcela.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 13. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Lucrările de branșamente a rețelelor edilitare se vor realiza și suporta de către investitor în întregime.

Art. 14. Realizarea de rețele edilitare

Sunt prevăzute branșamente la rețelele existente care vor cădea in sarcina beneficiarilor PUZ. Nu sunt prevăzute extinderi de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice.

În condițiile contractuale încheiate cu deținătorii de rețele, beneficiarii sau investitorii pot realiza lucrările menționate la alin.1, integral.

Toate rețelele vor fi poziționate subteran și vor fi amplasate pe domeniul public.

Art. 15. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate privată a operatorilor locali, dacă legea nu dispune altfel.

Art. 16. Alimentare cu apă, canal

Alimentarea cu apă se va asigura din sistemul centralizat administrat de Aqua Dumbrăvița SRL, conform aviz nr. nr. 10652/27.03.2026. Parcelele adiacente la str. Cameliei , respectiv Arinului se vor branșa la rețeaua existentă. La aceasta rețea existenta se vor realiza branșamente individuale pentru toate parcelele propuse din care se va asigura necesarul de apă pentru consum propriu și menajer. Necesarul pentru stingerea incendiilor este asigurat din rețeaua existenta a operatorului.

Canalizarea menajeră se va asigura din sistemul centralizat administrat de Aqua Dumbrăvița SRL, conform aviz nr. 10652/27.03.2026 Parcelele adiacente la str. Cameliei respective Arinului și se vor racorda la rețeaua publică.

Canalizarea pluviala se va descarcă natural în spațiile verzi existente. Suplimentar se recomanda bazine de retenție mici pentru acumularea apei de ploaie, ape pluviale convențional curate, ce vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi. In zona spatiilor verzi, pe parcele vor fi prevăzute mici grădini de ploaie

Art. 17. Alimentare cu energie termică

Nu e cazul

Art. 18. Rețea de gaze naturale

Se vor realiza racorduri individuale pentru toate parcelele propuse la rețeaua existenta pe strada Arinului si pe strada Cameliei. Pentru stabilirea soluțiilor individuale de alimentare va fi implicat furnizorul de utilități.

Art. 19. Alimentarea cu energie electrică

Se vor realiza branșamentele directe, cere vor fi demarate prin studii de soluție împreună cu furnizorul de utilități pentru fiecare parcelă în parte.

- Instalațiile de alimentare și punctele de racord, firidele de branșament, etc. vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor;

Toate rețelele stradale se vor realiza în subteran;

Sunt permise toate soluțiile tehnice avizate de deținătorii de rețele, cu respectarea legislației de mediu;

Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare Conform Art. 29 din R.G.U.

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

Art. 20. Dezmembrări, unificări, operațiuni de parcelare

- Se propune divizarea terenului în 13 loturi, din care 10 pentru locuințe cuplate și două pentru locuințe individuale, cu maximum o unitate locativa pe o parcelă si o parcela de spațiu verde conform planșei de Reglementări Urbanistice
- Prin parcelare se vor asigura condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile. Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie sa aibă adâncimea mai mare sau cel mult egala cu frontul acesteia.
- Sunt admise comasări pentru **parcelele 3+4, 5+6, 7+8, 9+10, 11+12,** cu respectarea prezentului regulament.
- Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie sa fie accesibila dintr-un drum public sau cu servitute de trecere;
- Infrastructura edilitară (branșamentele) se vor putea executa integral sau etapizat in timpul autorizării construcțiilor;
- Indicii urbanistici propuși (POT, CUT, regim de înălțime, nr. locuri de parcare, procent spații verzi) se vor calcula raportat la fiecare parcelă în parte;

Art. 21. Înălțimea construcțiilor

Regimul general de înălțime al construcțiilor este cuprins între P, respectiv D(S)+P, și maximum (S)+P+1E+M(Er) sau D+P+1E (demisolul fiind considerat nivel suprateran), dar nu mai mult de 3 niveluri supraterane, cu o înălțime maximă la cornișă/atic de 7,50 m pentru etajul neretras, măsurată de la cota ±0,00, și o înălțime maximă de 12,00 m la coamă/aticul nivelului retras, măsurată în punctul cel mai înalt de la cota ±0,00.

Garajele, piscinele și anexele gospodărești pot fi doar parter, având înălțimea maximă la cornișă/tic 3,00 m, măsurat de la **cota ±0,00.**

Cota zero (±0.00) va putea să aibă o diferență de **cotă maximă de +0,45 m** de la cota finită a trotuarului de pe domeniul public, strada Cameliei respectiv Arinului.

Art. 22. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32);

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32);

Mobilierul urban, reclamele, etc. se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.

Prescripții referitoare la acoperișuri:

- La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca aceasta să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei;
- La acoperișurile fără rupere de pantă, se acceptă pantă de maxim 40-45º.
- Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din același material ca și construcția principală, utilizând aceeași tipologie si tehnologie de acoperiș;

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Art. 23. Parcaje

Vor fi prevăzute parcaje după cum urmează:

- 2 locuri de parcare/unitate locativa;
- pentru funcțiunile complementare se vor asigura nr. de locuri de parcare conform PUG aprobat prin HCL 140/2023.

Art. 24. Spații verzi și plantate

- Se vor asigura zone verzi în proporție de minim 30% din suprafața fiecărei parcele
- Se vor prevedea grădini de ploaie pentru disiparea apei de ploaie in teren
- Cade în sarcina fiecărui proprietar amenajarea și întreținerea spațiului verde de pe proprietate.
- Se vor planta 1 arbore la fiecare 100 mp de teren.

Art. 25. Împrejmuiri

- Pentru limita la stradă se pot realiza împrejmuiri cu garduri transparente sau semitransparente cu o înălțime 1,80 m de la cota trotuarului, soclul de max. 50 cm și stâlpi max. 2,00 m;
- Porțile din aliniament se vor deschide doar în interior sau vor glisa lateral;
- Pentru celelalte limite ale parcelei (laterale și posterioare) se pot realiza împrejmuiri opace cu o înălțime de max. 2,00 m și soclu de max. 80cm.
- Aspectul împrejmuirilor se va armoniza cu cel al construcțiilor și se vor realiza pe limita de proprietate cu respectarea Codului Civil.

Cap. 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Art. 26. Zone și subzone funcționale

Art 26.1 Funcțiuni admise:

Utilizare Funcțională - Locuințe unifamiliale

- **locuințe unifamiliale amplasate cuplat** pe parcele cu lățimea frontului stradal de min. 12,00 m și suprafața de min. 300 mp parcelele 1-10;
- **locuințe unifamiliale amplasate izolat** pe parcele cu lățimea frontului stradal de min. 16,00 m și suprafața de min. 600 mp, parcelele 11 și 12;
- **locuință unifamiliala amplasate izolat după unificare** pe parcele cu lățimea frontului stradal de min. 16,00 m și suprafața de min. 600mp, parcelele **3+4, 5+6, 7+8, 9+10**, **11+12**;

Zona verde parcela 13 -zona plantata cu specii indigene amenajări de spatii verzi, pentru recreere, odihna, sport conform PUG Dumbravita, cap IV.9 V

Art. 26.2 Alte utilizări admise cu condiții conform PUG aprobat prin HCL:

Funcțiuni complementare: comerț alimentar; nealimentar; servicii de alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, servicii cu acces public: ghișee, tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru școală după școală, agenții de turism, agenții imobiliare, birouri notariale, saloane de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună) curățătorie de haine, studio foto/ video; servicii profesionale: cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, atelier/ birou de proiectare/expertiză/ arhitectură/ design, birou de topografie/ cadastru/ cartografie, birou de programare IT, agenție de publicitate, servicii de consultanță juridică și economică; servicii manufacturiere reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice, asistență IT, reparații încălțăminte, manufactură fină, croitorie, marochinărie, tapițerie 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 producă poluare fonică, olfactivă, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- Să se asigure suplimentar față de locurile de parcare aferente locuirii minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali, clienți;
- Pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor/clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate;
- Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

ATELIER DE PROIECTARE
SC. Solartech Solutions. SRL
str. Cometei, nr. 40, cp 307220, jud. Timis, Romania
Fix: 0256.708.305; Mobil: +40740.962.156; Email: cristi.maracineanu@gmail.com

Zona verde compacta– amenajări de spatii verzi, pentru recreere, odihna, sport. conform PUG Dumbrăvița, cap IV.9 V

Art 26.2 Utilizări interzise

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

Se permite amplasarea unei a doua clădiri pe parcelă doar cu funcțiunea de anexă (carport, căsuță de grădină, bucătărie de vară) cu înălțimea maximă de 3,00m la coamă/atic, retrasă conform Cod Civil sau lipit de limita de proprietate, (laterală sau posterioară) cu acordul vecinilor direcți. Excepție fac parcelele pentru care sunt prevăzute alte reglementări prin regulamentele locale de urbanism aferente documentațiilor de urbanism aprobate .

Pe o parcelă de minim 600 mp se pot realiza maxim 1 unitate locativă pentru clădiri izolate si un SAD. Pe o parcelă de minim 300 de mp se pot realiza maxim 1 unitate locativă pentru clădiri cuplate. Suprafața de teren aferentă unei unități locative va fi de minimum, respectiv 600 de mp pentru clădiri izolate sau cuplate.

12. INDICATORI URBANISTICI

Parcelele 1–10. Funcțiune: Locuințe unifamiliale amplasate cuplat

- Front stradal minim: 12,00 m
- Suprafața minimă a lotului: 300 mp, conform PUG Dumbrăvița
- Regim de înălțime: D(S)+P+1E sau S+P+1E+M/Er (maximum 3 niveluri supraterane)
- POT maxim: 35%
- CUT maxim: 1,05
- Înălțime maximă la cornișă/atic: 7,50 m
- Înălțime maximă la coamă/aticul nivelului retras: 12,00 m
- Retragerea față de cealaltă limită laterală:: minimum $H_{cornișă}/2$, dar nu mai puțin de 3,00 m
- Excepție, pe parcela nr. 2, construcția principală se va realiza pe calcan, pe latura dreaptă, orientată spre spațiul verde.
- Spații verzi minime: 30% din suprafața parcelei
- Plantări: minimum 1 arbore la fiecare 100 mp de teren

Parcelele 11–12. Funcțiune: Locuințe unifamiliale amplasate izolat

- Front stradal minim: 16,00 m
- Suprafața minimă a lotului: 600 mp, conform PUG Dumbrăvița
- Regim de înălțime: D(S)+P+1E sau S+P+1E+M/Er (maximum 3 niveluri supraterane)
- POT maxim: 35%
- CUT maxim: 1,05
- Înălțime maximă la cornișă/atic: 7,50 m
- Înălțime maximă la coamă/aticul nivelului retras: 12,00 m
- Retrageri laterale: minimum Hcornișă/2, dar nu mai puțin de 3,00 m
- Pentru parcela nr. 12, retragerea față de limita laterală dreaptă va fi de minimum Hcornișă/2, dar nu mai puțin de 4,00 m
- Spații verzi minime: 30% din suprafața parcelei
- Plantări: minimum 1 arbore la fiecare 100 mp de teren

Parcelele rezultate din alipirea parcelelor 3+4, 5+6, 7+8, 9+10, 11+12, după alipire. Funcțiune: Locuințe unifamiliale amplasate izolat

ATELIER DE PROIECTARE
SC. Solartech Solutions. SRL
str. Cometei, nr. 40, cp 307220, jud. Timis, Romania
Fix: 0256.708.305; Mobil: +40740.962.156; Email: cristi.maracineanu@gmail.com

- Front stradal minim: 16,00 m
- Suprafața minimă a lotului: 600 mp, conform PUG Dumbrăvița
- Regim de înălțime: D(S)+P+1E sau S+P+1E+M/Er (maximum 3 niveluri supraterane)
- POT maxim: 35%
- CUT maxim: 1,05
- Înălțime maximă la cornișă/atic: 7,50 m
- Înălțime maximă la coamă/aticul nivelului retras: 12,00 m
- Retrageri laterale: minimum Hcornișă/2, dar nu mai puțin de 3,00 m
- Pentru parcela rezultată din alipirea parcelelor 11+12, retragerea față de limita laterală dreaptă va fi de minimum Hcornișă/2, dar nu mai puțin de 4,00 m
- Spații verzi minime: 30% din suprafața parcelei
- Plantări: minimum 1 arbore la fiecare 100 mp de teren

Parcelela 13. Funcțiune: Zona Verde Se cedeaza catre Primaria Dumbravita

- conform PUG Dumbravita, cap IV.9 V

Parcela 14– teren pentru drum

- Se cedeaza pentru circulatii auto si pietonale

Cap. 4.UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Zona studiată este inclusă în celula urbană **LFC 3A_1 Bruxelles** și nu generează o nouă unitate funcțională de referință. Terenul supus reglementării este cuprins integral într-o singură unitate teritorială de referință (UTR).

*Conform PUG-ului în vigoare, celula urbană **LFC 3A_1 Bruxelles** este destinată locuințelor unifamiliale cu regim redus de înălțime (izolate, cuplate sau înșiruite) și funcțiunilor complementare aferente acestora. Zona este insuficient deservită de spații verzi. Se va păstra caracterul specific locuințelor din mediul rural de câmpie, de influență austro-ungară, inclusiv prin menținerea profilului stradal generos, amplasarea clădirilor în aliniament și conservarea spațiilor verzi de aliniament. Clădirile cu valoare identitară și caracter specific vor fi păstrate și protejate. Se va urmări diversificarea funcțiunilor prin introducerea unor servicii complementare locuirii. Spațiul public va fi amenajat astfel încât să prioritizeze mobilitatea durabilă, prin asigurarea unor suprafețe generoase dedicate circulației pietonale și velo. În cadrul acestei zone există o tranziție funcțională între zonele de locuințe unifamiliale și cele de locuințe colective. Prin urmare, pentru parcelele situate la contactul dintre aceste funcțiuni, autoritatea publică locală va stabili reglementările urbanistice și parametrii de construire necesari asigurării unei integrări armonioase și a compatibilității funcționale între utilizările adiacente.*

Propunerea de mobilare urbanistică prezentată are caracter orientativ și nu este obligatorie din punct de vedere al conformării arhitecturale. Pot fi adoptate și alte soluții de mobilare și amplasare a construcțiilor, cu respectarea limitelor de implantare, a indicatorilor urbanistici și a tuturor reglementărilor stabilite prin prezenta documentație și prin planșa de reglementări urbanistice.

Realizarea investiției se poate face etapizat sau integral, în funcție de planul investițional al beneficiarului.

Cap. 5. CONCLUZII

Cunoscând faptul că principalele obiective ale activității de urbanism sunt:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, prin reconversii funcționale, asigurarea accesului la infrastructură, servicii publice și dezvoltări urbane convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate, extinderea controlată a zonelor construite;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat din localitățile urbane și rurale;

Considerăm oportune reglementările de față, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei în acord cu tema propusă de inițiator și cu reglementările actuale. Realizarea obiectivului propus este în concordanță cu caracteristicile și tendințele de dezvoltare urbană și nu va avea influențe negative asupra vecinătăților și comunității în ansamblul ei.

Întocmit,

dr. arh. Cristian Mărăcineanu

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Cristian N.T.
MĂRĂCINEANU
arhitect
D Z1
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

Specialist RUR

dr. arh. Cristian Mărăcineanu

ATELIER DE PROIECTARE
SC. Solartech Solutions. SRL
str. Cometei, nr. 40, cp 307220, jud. Timis, Romania
Fix: 0256.708.305; Mobil: +40740.962.156; Email: cristi.maracineanu@gmail.com