ARHITECTIM

S.C. ARHITECTIM S.R.L.
Timişoara, Str. Delfinului nr. 1, cam. 1, sc. B, ap. 2, judeţul Timiş
Tel.: 0767608558 / 0745438256, E-mail: proiectare@arhitectim.ro
CUI 41583840; J35/3336/2019

FOAIE DE GARDA

Proiect nr. 101/2026

Denumirea proiectului	MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL NR. 69/24.08.2020 – ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
Amplasament	comuna Dumbravita, judetul Timis CF 414861, nr. cad. CF 414861 CF 414866, nr. cad. CF 414866
Nr. proiect	101/2026
Beneficiar	S.C. REAL PARTNER S.R.L.
Proiectant	S.C. ARHITECTIM S.R.L.
Specialist RUR	arh. Simina Zbucea
Data elaborarii	IUNIE 2026
Faza de proiectare	P.U.Z.

CUI: 41583840 ARHITECTIM J35/3336/2019

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA RUR Simina E. ZBUCEA arhitect D Z1 D Z2 E SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

ARHITECTIM

S.C. ARHITECTIM S.R.L.
Timişoara, Str. Delfinului nr. 1, cam. 1, sc. B, ap. 2, judeţul Timiş
Tel.: 0767608558 / 0745438256, E-mail: proiectare@arhitectim.ro
CUI 41583840; J35/3336/2019

BORDEROU GENERAL AL P.U.Z

PIESE SCRISE

1. Foaie de garda
2. Borderou
3. Regulament local de urbanism
4. Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

Plan incadrare in localitate/zona		U01, U01.1
Studiu de cvartal	sc.1:2000	U02
Situatia existenta	sc.1:500	U03
Reglementari urbanistice propuse	sc.1:500	U04
Proprietatea asupra terenului	sc.1:500	U05
Plan mobilare urbana	sc.1:500	U06
Volumetrie		U07
Reglementari Edilitare		U08

ARHITECTIM

S.C. ARHITECTIM S.R.L.
Timişoara, Str. Delfinului nr. 1, cam. 1, sc. B, ap. 2, judeţul Timiş
Tel.: 0767608558 / 0745438256, E-mail: proiectare@arhitectim.ro
CUI 41583840; J35/3336/2019

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 101/2026

1.INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului	MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN HCL NR. 69/24.08.2020 – ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE
Amplasament	comuna Dumbravita, judetul Timis CF 414861, nr. cad. CF 414861 CF 414866, nr. cad. CF 414866
Nr. proiect	101/2026
Beneficiar	S.C. REAL PARTNER S.R.L.

1.2 OBIECTUL LUCRARII

- Solicitari ale temei program

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentatiei scrise si desenate pentru obiectivul "MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR 69/24.08.2020- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE", la faza PUZ, conform temei de proiectare data de catre beneficiar.

Zona de studiu se afla in intravilanul comunei Dumbravita, in partea de Nord- Vest a acesteia. Terenurile sunt identificate prin C.F. nr. 414861, Nr. Cad. 414861 si C.F. nr. 414866, Nr. Cad. 414866.

Ambele terenuri se afla prin CF 414861, nr. cad. CF 414861, CF 414866, nr. cad. CF 414866 se afla in proprietatea privata a REAL PARTNER S.R.L.

Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie ca teren in intravilanul comunei Dumbravita;
- conform P.U.G. Dumbravita aprobat 2023 – se incadreaza in Lc – Zona predominant rezidentiala; regim redus de inaltime; locuinte in condominiu (semicolective sau colective) si dotari aferente;
- este inconjurat de terenuri reglementate anterior prin documentatii de PUZ in perioada 2020-2025.

Prin proiect s-au urmarit în principiu urmatoarele :

- realizarea unei zone de locuinte si servicii;
- dimensionarea constructiilor si a amenajarilor propuse, corespunzator suprafetei terenului studiat si a temei de proiectare;
- dezvoltare prudenta in zone construite cu respectarea calitatii spatiului urban existent;
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale;
- echiparea cu utilitati.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.

- Prin contextul urbanistic zona studiata apartine conform P.U.G. Dumbravita in vigoare – aprobat prin HCL 140 din 2023 zonei de urbanizare - zona predominant rezidentiala; regim redus de inaltime; locuinte in condominiu (semicolective sau colective) si dotari aferente;

Zona studiata se afla:

- Pe strada Alexandru Macedon;
- In vecinatatea zonelor de locuinte colective cu regim mic de inaltime cu functiuni complementare/servicii la parter si a zonelor de locuinte individuale;

Certificatul de urbanism, impreuna cu Certificatul de Indreptare eliberate de Primaria Dumbravita nr. 1003 din 16.12.2025 confirma intentiile de realizare a obiectivului de investitii MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR 69/24.08.2020- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE.

- Clarificari asupra necesitatii de elaborare PUZ

Amplasamentul studiat este reglementat in prezent prin Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 69/24.08.2020. Ulterior aprobarii acestei documentatii, a intrat in vigoare noul Plan Urbanistic General al comunei Dumbravita, aprobat prin HCL nr. 140/2023, care stabileste un cadru urbanistic actualizat pentru dezvoltarea zonei, inclusiv in ceea ce priveste indicatorii urbanistici si functiunile admise.

Necesitatea elaborarii prezentului PUZ rezulta, in principal, din modificarea configuratiei proprietatii si din necesitatea corelarii modului de construire cu reglementarile urbanistice actuale aferente PUG Dumbravita in vigoare. In configuratia existenta au ramas doua parcele situate in partea posterioara a proprietatii, cu acces din strada, a caror dezvoltare individuala ar conduce la o utilizare fragmentata si mai putin eficienta a terenului. Se propune, prin urmare, unificarea acestora, rezultand o parcela cu o noua suprafata si configuratie, pentru care este necesara reconsiderarea zonei de implantare a constructiilor si a modului de ocupare a terenului. Retragerile constructiilor fata de limitele de proprietate, precum si modul de asigurare si dimensionare a necesarului de locuri de parcare sunt, de asemenea, stabilite in conformitate cu prevederile noului PUG. Totodata, se propune posibilitatea integrarii, alaturi de functiunea de locuire, a unor functiuni complementare la nivelul parterului, in concordanta cu functiunile admise prin noul PUG.

Prin noua documentatie se urmareste posibilitatea realizarii unei constructii unitare, adaptate configuratiei rezultate in urma unificarii parcelelor, precum si corelarea reglementarilor aplicabile amplasamentului cu prevederile noului PUG al comunei Dumbravita.

Elaborarea PUZ-ului are astfel ca scop reorganizarea si actualizarea modului de construire pe amplasament, prin raportare la noua configuratie a proprietatii si la cadrul urbanistic actual, in vederea unei utilizari coerente si eficiente a terenului si a unei mai bune integrari a viitoarei dezvoltari in contextul urbanistic existent.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
  - P.U.G. Dumbravita aprobat prin H.C.L. 140/2023;
  - Plan Urbanistic Zonal – *Zona locuinte si servicii* pentru terenurile inscrise in CF 412745, 412746, 412747, 413127, 413129, 412749 aprobat prin H.C.L. 69/ 24.08.2020;
  - Plan Urbanistic Zonal – *Dezvoltare zona cu functiuni mixte: invatamant, spatii verzi, servicii si locuire colectiva*, pentru terenurile inscrise in CF 410719, 409136, 409122, 413521, 413779, 413780, 413781, 413782, 413783, 413785, 413788, 413789, 413790 aprobat prin H.C.L. 76 din 29.08.2024;
  - Alte documentatii de urbanism aprobate in vecinatate;
  - R.G.U. aprobat prin H.G. 525/1996 republicata;
  - O.M.S. 119/2014 privind normele de igiena;
  - H.C.J. 115/2008 privind aprobrea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din jud. Timis;
  - Legea nr 169/2026;
  - Normativul P118/1-2025 aprobat prin Ordinul MDLPA nr. 267 din 28 februarie 2025

Comuna Dumbrăvița C.I.F. 4663460

- Lista studiiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

  Baza topografica utilizata pentru elaborarea prezentului P.U.Z. este constituita din carourile scara 1:5000, completata cu :
  - -ridicarea topografica realizata pentru zona studiata;
  - -studiul geotehnic intocmit la solicitarea beneficiarului
  - -date culese pe teren sau din documentatii privind retelele de infrastructura.

- Date statistice

  Datele statistice sunt preluate din:
  - P.U.G. Dumbravita aprobat prin HCL 140/2023;

- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

  Investitiile pentru aceasta zona presupun realizarea unei zone de locuinte colective cu servicii tertiare la parter, cu acces din strada Alexandru Macedon.

2. STADIUL ACTUAL AL ZONEI

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata este situata in partea de Nord- Vest a Comunei Dumbravita. In aceasta zona predomina functiunea rezidentiala – colectiva (regim redus de inaltime) cu servicii la parter.

Imobilele inscrise in CF 414861, nr. cad. CF 414861, CF 414866, nr. cad. CF 414866, nu se afla in listele monumentelor istorice si/ sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora. Imobilele nu sunt situate in zona protejata/ de protectie a siturilor arheologice si nu este afectat de sistematizarea zonei.

Date privind evolutia zonei

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Ca urmare a dezvoltarii localitatii, in contextul existentei unor zone similare adiacente amplasamentului studiat, s-a considerat ca pentru consolidarea zonei existente, cea cu locuinte predominant colective este oportuna propunerea unei documentatii de urbanism care sustine dezvoltarea consecventa a zonei.

Potential de dezvoltare

Zona studiata are un potential de dezvoltare foarte ridicat.
Zona este ocupata preponderent de locuinte colective cu un regim redus de inaltime P+2E+Er cu servicii la parter.
Ca urmare a pozitiei zonei in contextul urbanistic al comunei Dumbravita se poate aprecia ca zona se va dezvolta si extinde si va deveni o zona dominata de locuinte colective mici cu servicii la parter si de locuinte individual.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Zona studiata se gaseste in intravilanul comunei Dumbravita, in partea de nord intr-o pozitie a carei potential permite dezvoltarea zonei de locuinte colective cu functiuni tertiare si este identificata prin:

CF 414861, nr. cad. CF 414861 S= 1237 mp
CF 414866, nr. cad. CF 414866 S= 1237 mp
TOTAL S= 2474 mp.

Terenul studiat este delimitat astfel:

- la Nord – atat cu cladiri de locuinte colective in regim de inaltime P+2E (15 ap)- cladire deja realizata; cat si cu cladiri de locuinte colective in regim de inaltime P+2E+Er (21 ap) -aflate in curs de executie (conform AC nr 255/27.10.2025);
- la Est – cu strada Alexandru Macedon;
- la Sud – cu cladiri de locuinte colectiva in regim de inaltime P+2E+Er;
- la Vest – cu cladiri de locuinte colective in regim de inaltime P+2E+Er (15 ap) -aflate in curs de executie (conform AC nr 255/27.10.2025).

Terenul se afla in partea de Nord-Vest a comunei Dumbravita. Zona este accesibila prin orice forma de trafic urban deoarece are acces la strada Alexandru Macedon care este adiacenta parcelei studiate. Aceasta legatura asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat si in sensul descarcarii acesteia.
In sensul cooperarii in domeniul edilitar se poate constata ca exista toate premisele asigurarii traseelor utilitare principale dar si a celor secundare. Zona este asigurata cu utilitatile necesare si se afla in imediata vecinatate, ceea ce va duce la o dezvoltare iminenta spre aceasta zona.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Regimul eolian in partea de sud – vest a Romaniei este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interfereaza deasupra Europei la latitudinea de 45º 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 (10,6º 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.

2.4 CIRCULATIA

Circulatia rutiera in zona este definita de strada Alexandru Macedon.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Principala caracteristica a functiunilor ce ocupa zona studiata este de locuire preponderent colectiva cu functiuni complementare.

- Relationari intre functiuni

Intre functiunile existente in jurul terenului in studiu si functiunea propusa exista o cooperare functionala, deoarece prezinta acelasi tip de functiune.

- Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

In prezent pe parcela studiata este libera de constructii.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit din vecinatate este ocupat preponderent de locuinte colective mici cu servicii la parter si locuinte individuale.

- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Prin prevederile prezentului PUZ s-a prevazut o zona cu functiuni tertiare la parterul cladirii. Cladirile invecinate, atat cele existente cat si cele in curs de executie au deja prevazute spatii cu servicii la parter.

- Asigurarea cu spatii verzi

În stadiul actual pe teren nu exista spatii verzi amenajate ca atare.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona studiata se afla pe un teren aproximativ plan si nu prezinta riscuri naturale de mediu si de asemenea este lipsita de factori de poluare majori.

- Principalele disfunctionalitati

Principalele disfunctionalitati sunt:
- Zona incomplet dezvoltata si urbanizata;
- Lipsa initiativelor de remodelare functionala si urbanistica a zonei.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

- Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz)

Parcela studiata nu este echipata edilitar. Pe strada Alexandru Macedon sunt existente toate retelele de utilitati.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona studiata este lipsita de factori de poluare majori.

Terenul este aproximativ plan si nu prezinta riscuri naturale de mediu.

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.
Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- Relatia cadru natural –cadru construit

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile si amenajarile vor fi percepute in mare masura de la nivelul pietonului, sens in care toate rezolvarile specifice vor respecta aceasta reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor plantate de protectie. Se va asigura si un balans optim intre suprafata ocupata constructii si suprafata rezervata spatiului verde pe parcele. Se va acorda atentie sportita nu doar la aspectul cantitativ al spatiilor verzi.
Nu este cazul de inundatii: ploi torentiale, topiri bruste de zapada, accidente produse la lucrarile existente pe cursurile raurilor - rupturi de baraje, diguri, canale, deteriorarea regularizarii cursurilor de apa si/sau erori umane legate de exploatarea constructiilor hidrotehnice si de obturarea albiei raurilor prin depozitarea de diverse materiale;
Nu e cazul de alunecari de teren, precipitatii atmosferice care pot provoca reactivarea unor alunecari vechi si aparitia alunecarilor noi, eroziunea apelor curgatoare cu actiune permanenta la baza versantilor, actiunea apelor subterane, actiunea înghetului si a dezghetului, actiunea cutremurelor care reactiveaza alunecarile vechi sau declanseaza alunecari primare, sapaturi executate pe versanti sau la baza lor, defrisarea abuziva a plantatiilor si a padurilor, care produce declansarea energiei versantilor.
Nu exista sanse ca sa apara alunecari de teren deoarece terenul este relativ plat. Din punct de vedere geologic, amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii panonice.

Nu este cazul de alunecari de teren active, reactive sau inactive.

- Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare,ce prezinta riscuri pentru zona.

Interventiile propuse in cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zona.

- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu e cazul.

- Evidentierea potentialului balnear si turistic

Nu e cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Propunerile prevazute in aceasta documentatie au fost dezbatute in cadrul procedurii de avizare.

2.9 PROBLEME PRIVIND APROBAREA NORMELOR DE IGIENA SI SANATATE PUBLICA PRIVIND MEDIUL DE VIATA AL POPULATIEI

Zona de implantare a cladirilor le amplaseaza pe acestea in zone sigure, pe terenuri salubre care asigura:
- protectia populatiei fata de producerea unor fenomene naturale ca alunecari de teren, inundatii, avalanse;
- reducerea degajarii sau infiltrarii de substante toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluarii mediului;
- sistem de alimentare cu apa potabila in conformitate cu normele legale in vigoare;
- sistem de canalizare pentru colectarea, indepartarea si neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- sistem de colectare selectiva a deseurilor menajere;
- sanatatea populatiei fata de poluarea antropica cu compusi chimici, radiatii si/sau contaminanti biologici.

Zonele de protectie sanitara se vor asigura, conform prevederilor legale in vigoare, pe baza avizelor corespunzatoare dotarilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.
Amplasarea cladirii destinate locuintelor va asigura insorirea acesteia pe o durata de minim 1, ½ ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.
Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, se vor amenaja la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, sau vor fi amplasate in incinte imprejmuite si acoperite special dedicate colectarii deseurilor menjere si reciclabile.
Pe parcela propusa spre reglementare se va aloca un spatiu destinat locului de joaca pentru copii conform OMS 119/2014, amenajat si echipat cu mobilier specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor

Se vor aloca spatii destinate locurilor de joaca pentru copii conform OMS 119/2014, amenajate si echipate cu mobilier specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor
- Nu se vor amplasa la parterul blocurilor unitati de productie;
- Se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deseurilor solide, spalatorii, uscatorii;
- Se pot amplasa/amenaja unitati comerciale, unitati de prestari servicii, cabinete medicale umane fara paturi si cabinete veterinare pentru animale de companie cu conditia ca acestea, prin functionarea lor sa nu creeze disconfort si riscuri pentru sanatatea locatarilor; pentru unitatile sus mentionate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor;

Nocivitatile fizice (zgomot, vibratii, radiatii ionizante si neionizante), substantele poluante si alte nocivitati din aerul, apa si solul zonelor locuite nu vor putea depasi limitele maxime admisibile din standardele in vigoare.
Indepartarea apelor uzate menajere se va face numai prin reteaua de canalizare a apelor uzate; Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al localitatii Dumbravita.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru elaborarea acestui P.U.Z. s-au folosit surse documentare evidentiate in capitolul 1.3 . Surse de documentare.

Conform documentatiilor aprobate, din analiza datelor existente, a certificatului de urbanism, a temei de proiectare si a consultarii furnizorilor de utilitati propunerea unei zone rezidentiale cu functiuni complementare se integreaza in zona studiata.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform P.U.G. Dumbravita aprobat prin HCL 140/2023- zonificarea functionala claseaza parcelele studiate din cadrul PUZ-ului ca fiind zona Lc- Zona predominant rezidentiala cu regim redus de inaltime: locuinte in condominiu (semi-colective sau colective) si dotari aferente: teren intravilan, categoria de folosinta: curti constructii.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul existent se afla intr-un cadru urban construit, neavand o valoare ridicata a cadrului natural.
Zona studiata a suferit schimbari in densificare prin documentatiile de urbanism aprobate anterior. In concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent, ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui raport optim intre suprafetele construite existente si suprafetele construite viitoare, precum si prin dotarea cu zone verzi, in concordanta cu reglementarile in vigoare si in spiritul imbunatatirii factorilor de mediu si a calitatii vietii, prin cresterea suprafetelor de spatii verzi amenajate.
Prin prezenta documentatie se propune asigurarea unui minim de 20% spatii verzi (min 494.80 mp) din suprafata terenului.
Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile si amenajarile vor fi percepute de la nivelul pietonului, sens in care toate rezolvarile specifice vor respecta aceasta reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor verzi plantate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Din punct de vedere al lucrarilor rutiere propuse, zona studiata este delimitata la E de strada Alexandru Macedon care in prezent este un drum cu cate o banda pe sens, avand profilul stradal de 12 m.
Pentru deservirea rutiera din incinta viitorului cvartal de locuinte se propune:

- realizarea unui acces auto si pietonal care leaga amplasamentul de strada Alexandru Macedon. Aceasta are latimea de 6 m si se invecineaza cu zonele carosabile ale cladirilor invecinate.

Necesarul de parcaje se va calcula conform anexei 5 din Regulamentul Local de Urbanism RLU aferent P.U.G. Dumbravita.

Parcarile supraterane propuse pentru locuinte se vor amplasa la minim 5 m fata de geamurile locuintelor invecinate.
La nivel de PUZ se pot aproxima un maxim de 44 locuri de parcare prevazute atat pe sol cat si in cadrul parcarii etajate.
Locurile de parcare prevazute sunt pe sol. Pe latura nordica a proprietatii, se va amplasa o parcare etajata, astfel se poate asigura necesarul locurilor de parcare.
Acestea vor acomoda atat functiunea de locuire cat si eventualele functiuni complementare locuirii, amplasate la parterul imobilului.
Modul final de rezolvare a acceselor carosabile precum si numarul si configuratia locurilor de parcare se vor definitiva în urma elaborarii unei documentatii în faza de Autorizare de Construire- PAC.
Prospectele stradale proiectate sunt in conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati (ord. M.T. nr. 50/1998).

SERVICIUL URBANISM * Dumbravita * C.I.F. 4663486

Zonele carosabile vor fi executate din imbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o imbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT

Pe parcela se va realiza o zona rezidentiala, cu functiuni complementare la parter.
Suprafata totala a parcelei este, conform CF, de 2474 mp. Suprafata conform ridicarii topografice este de 2474 mp.
Prin PUZ se propune o parcela cu functiunea de locuinte colective, functiuni complementare, parcaje si zona verde.

- Functiunea dominanta a unitatii: locuinte colective
- Functiunile complementare admise:
- comert alimentar si nealimentar
- servicii de alimentatie publica (restaurant, bistro, cantina, cofetarie, cafenea, bar, club, catering)
- servicii cu acees public (ghisee, tiparire si multiplicare, servicii de educatie si formare profesionala, centru after school, servicii postale si de curierat private, agentii de turism, agentii imobiliare, birouri notariale, saloane de estetica si intretinere corporala (fitnes, masaj, cosmetica, frizerie coafor, baie publica, sauna) curatatorie de haine, studio foto/ video, filiala de biblioteca/ mediateca)
- servicii profesionale: cabinet de medicina veterinara, birou de avocatura,atelier/birou de proiectare/expertiza/arhitectura/design, birou de topografie/cadastru/cartografie, birou de programare IT, agentie de publicitate, ateliere mestesugaresti, servicii de consultanta juridica si economica
- servicii manufacturiere reparatii obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice, asistenta IT, reparatii incaltaminte, manufactura fina, croitorie, marochinarie, tapitarie sau alte activitati manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari, conform Anexei 1 la RLU PUG Dumbravita aprobat prin HCL 140/2023, prestate in special de proprietari, cu urmatoarele conditionari cumulate:
  - Sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire;
  - Suprafata utila desfasurata aferenta acestora sa nu depaseasca suprafata utila desfasurata destinata locuirii;
  - Activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare exclusiv in interiorul cladirii;
  - Sa nu produca poluare fonica, olfactiva, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
  - Sa se asigure suplimentar fata de locurile de parcare aferente locuirii minim 2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali, clienti.

Functiunile tertiare aferente locuirii pot ocupa si 100% din nivelul parterului.
Se admit mai multe cladiri pe parcela, cu conditia respectarii unei distante egala cu inaltimea masurata la cornisa sau atic, dar nu mai putin decat 4 m.
Utilizarea functionala a terenurilor studiate:

- Utilizari permise:
- construirea de locuinte colective si functiuni complementare locuirii;
- amenajarea de parcaje in incinta parcelei;
- amenajarea spatiului verde din cadrul parcelei.
- Utilizari permise cu conditii:

SERVICIUL URBANISM Comuna Dumbravita C.I.F. 4663480

Servicii a caror existenta nu afecteaza negativ functiunea de locuire.
Constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.
Instalaţii exterioare (de climatizare, de încalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca în functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Activitati de tip tertiar ale locatarilor desfaşurate în interiorul locuintlor, fara ca acest fapt sa implice o conversie functionala – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanti, cu urmatoarele conditii:

- sa se desfaşoare în apartamentul în cauza în paralel cu functiunea de locuire;
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfaşoare numai în interiorul locuintei;
- activitatea sase desfaşoare în paralel cu funcțiunea de locuire, într-un interval orar cuprins între 8:00-20:00;

Publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile - fatade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri

- Utilizari interzise:
- amplasarea unitatilor industriale
- orice activitate generatoare de zgomot, noxe si trafic greu.
- construirea de cimitire, abatoare, ferme zootehnice,depozite de deseuri.
- statii de întretinere auto
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- locuinte de tip individual
- Ansambluri monofunctionale rezidentiale.
- Depozitare en gros
- Depozitare de materiale refolosibile
- Comert en gros
- Comert en detail în cladiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Garaje în cladiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor
- Interdictii definitive (permanente) de construire:

Pe culoarul rezervat amplasarii retelei de cai de comunicatie (culoar de acces) stabilit în PUZ.

REGIMUL DE INALTIME

- Regim de inaltime:

- maxim S+P+2E+Er/M, cu respectarea limitei de maximum 4 niveluri supraterane;

- Inaltime maxima:

- H cornisa = 11.50 m, H coama = 15.50 m

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

Documentatia urbanistica propune incadrarea cladirii in tesutul urban existent. Amplasamentul studiat este conectat la drumul de acces- str. Alexandru Macedon printr-o cale de acces auto si pietonala care apartine terenului studiat. Astfel, limita maxima de implantare a constructiilor este stabilita conform plansei U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE".

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR IN CADRUL PARCELEI

Amplasarea noilor constructii se va face tinand cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent si de caracteristicile generale ale parcelei

In cadrul studiului s-a stabilit limita maxima de implantare a constructiilor, conform plansei U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE".

- Retragerea limitei nordice de implantare fata de limita de proprietate este stabilita la o distanta echivalenta cu H (inaltimea) a volumului retras, insa minim 10 m;
- Retragerea limitei sudice de implantare fata de limita de proprietate este stabilita la o distanta echivalenta cu H (inaltimea) a volumului retras, insa minim 3 m;
- Retragerea limitei vestice de implantare fata de limita de proprietate este stabilita la o distanta echivalenta cu H (inaltimea) a volumului retras, insa minim 10 m;
- Retragerea limitei estice (pe latura pe unde se face accesul pe teren din strada Al. Macedon) de implantare fata de limita de proprietate este stabilita la o distanta echivalenta cu H/2 (inaltimea/2) a volumului retras, insa minim 5 m;

- Distantele între cladirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare, iar la amplasarea cladirilor se vor respecta distantele minime de protectie sanitara conform OMS 119/2014 cap. I art. 3.
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta între cladiri (constructii propuse) conform NORMATIVULUI P 118/1-2025.
- Solutia propusa a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje.
- Se propun amenajarea zonei verzi care deserveste imobilul propus.
- Amplasarea platformelor pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere vor respecta prevederile din OMS 119/2014
- Amplasarea pubelelor va respecta distanta minima de 10 m fata de ferestrele camerelor de locuit ale cladirilor invecinate conform Ordinului MS 119/2014, cap.I, art. 3).
- In cazul spatiilor destinate serviciilor de la parterul imobilului se va asigura gestionarea deseurilor, nu vor crea riscuri si disconfort pentru sanatate, se vor respecta normele igienico-sanitare specifice activitatilor desfasurate conform Ordinului MS 119/2014 cu completarile ulterioare art. 6 alin (1).
- Este prevazut un loc de joaca pentru copii. Acesta se va echipa cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare.

Locuintele propuse vor respecta parametrii sanitari prevazuti in OMS 119/2014:
"Articolul 17 (1) Parametrii sanitari care trebuie sa fie respectati la proiectarea si executia locuintelor sunt: suprafata minima a unei camere=12 mp; suprafata minima a bucatariei=5 mp; înaltimea sub plafon=2.55 m.
(2) Încaperile de locuit si bucatariile trebuie prevazute cu deschideri directe catre aer liber - usi, ferestre, care sa permita ventilatia naturala.
(3) Iluminatul natural în camere si bucatarie trebuie sa permita desfasurarea activitatilor zilnice fara a se recurge la lumina artificiala.
(4) Ventilatia naturala trebuie sa previna vicierea si poluarea aerului interior prin asigurarea urmatorilor parametri: – volumul minim de aer necesar unei persoane este de 30 mc;– ventilatia naturala în bucatarie, baie si camara trebuie asigurata prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, si prin pastrarea libera a unui spatiu de 1 cm sub usile interioare;– suprafata partii mobile a ferestrei din încaperea de locuit trebuie sa respecte proportia minima de 1/20 din suprafata podelei.
(5) Ghenele tehnice si toboganul de deseuri solide se izoleaza acustic si se prevad cu posibilitati de acces pentru curatare si decontaminare periodica.
(6) Peretii, planseele si putul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotelor si vibratiilor.
(7) Sistemul de încalzire trebuie sa asigure temperatura minima de 20°C în camerele de locuit, cu diferente în functie de destinatia încaperii: a) baie si W.C. - 22°C; b) camera de zi - 22°C; c) dormitoare - 20°C. (la 21-08-2018, Articolul 17 din Capitolul I a fost modificat de Punctul 15, Articolul I din ORDINUL nr. 994 din 9 august 2018, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 720 din 21 august 2018)
Articolul 18 (1) Planificarea spatiilor trebuie sa îndeplineasca urmatoarele conditii: - sa permita circulatia comoda a copiilor, persoanelor în vârsta si a celor cu dizabilitati, prin culoare de minimum 1,20 m largime, sa nu existe trepte

inutile între camere, planuri înclinate, sa fie iluminate suficient; - sa asigure separarea pe functiuni împotriva propagarii zgomotelor, mirosurilor, vaporilor; - sa izoleze camerele de locuit de încaperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori; - sa permita deschiderea comoda a usilor interioare.(2) Baile si W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelorde locuit si a bucatariilor.(3) Finisajele interioare si dotarile cu echipamente nu trebuie sa creeze riscuri de accidente.
Articolul 19 (1) Materialele folosite în constructia, finisarea si dotarea locuintelor se aleg astfel încât sa nu polueze aerul interior si sa asigure izolarea higrotermica si acustica corespunzatoare.(2) La proiectarea si constructia blocurilor de locuinte se va tine cont de orientarea camerelor fata de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curentii locali de aer, care se produc în ansamblurile de constructii înalte, si de însorirea maxima din timpul verii.(3) Se va realiza izolarea acustica a fiecarei camere fata de camerele învecinate din aceeasi locuinta, fata de locuintele învecinate si fata de zgomotul produs de instalatiile aferente locuintei, cladirii sau spatiilor învecinate cu alta destinatie decât cea de locuit."

SISTEMATIZAREA PE VERTICALA
Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine.

BILANT TERITORIAL

BILANT IN CADRUL PARCELEI DE LOCUINTE COLECTIVE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
Constructii – cladire de locuinte colective	0.00	0.00	989.60	40.00
Circulatii rutiere, alei si parcaje	0.00	0.00	989.60	40.00
Spatii verzi in cadrul parcelei	0.00	0.00	494.80	20.00
SUPRAFATA TOTALA TEREN			2474.00	100.00

INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:
P.O.T. maxim admis = 40%
**Coeficientul de calcul POT se calculeaza conform definitiei prevazute in RLU PUG Dumbravita, aprobat prin HCL 140/2023.*

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:
C.U.T. maxim admis = 1.8
**Coeficientul de calcul CUT se calculeaza conform definitiei prevazute in RLU PUG Dumbravita, aprobat prin HCL 140/2023.*

S propusa/ unitate locativa >= 100 mp
Indicii urbanistici propusi sunt conform prevederilor PUG Dumbravita aprobat prin HCL 140/2023, respectiv regim de inaltime maxim S+P+2E+Er/M; Hmax cornisa 11.5m; Hmax coama 15.5 m; POTmax 40%; CUT max 1.8;
Astfel, suprafata construita maxima la sol a cladirilor poate reprezenta maxim 40% din suprafata terenului, in timp ce spatiile verzi vor ocupa minimum 20% suprafata terenului, restul alocandu-se circulatiilor, parcajelor si altor amenajari exterioare aferente functiunii propuse.

SERVICIUL URBANISM Comuna * Dumbrăvița C.I.F. 46634

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1 Alimentarea cu apa - Situatia propusa:
Alimentarea cu apa pentru zona studiata se va face de la reteaua de alimentare cu apa a localitatii Dumbravita, existenta pe str. Alexandru Macedon.

Reteaua de alimentare cu apa propusa in cadrul PUZ-ului se va realiza utilizand un bransament realizat cu conducta tip PEHD De 50 mm, la care se vor racorda obiectivele prevazute.

Pe traseul retelei de alimentare cu apa s-au dispus hidranti exteriori, pentru interventii in caz de incendiu. Hidranti se vor prevedea, avandu-se in vedere raza de actiune a acestora, aceasta fiind normata la 200 m, interventia realizandu-se cu ajutorul autopompelor serviciului de situatii de urgenta.

Racordarea obiectivelor la reteaua de apa nou propusa, se va realiza prin intermediul unor bransamente realizate cu conducte tip PEHD De 50 mm.

Caminele de bransament se vor amplasa la limita de proprietate.

Debitele estimate necesare sunt:

Qzimed = 20,87 m3/zi = 0,24 l/s

Qzimax = 27,13 m3/zi = 0,32 l/s

Qormax = 54,25 m3/zi = 2,26 m3/h = 0,64 l/s

Reteaua de alimentare cu apa prevazuta, precum si accesoriile acesteia, se va executa pe domeniul public prin grija beneficiarului.

Suprafata propusa pentru construire aferenta retelei de alimentare cu apa, este reprezentata de suprafetele ramelor de acoperire a caminului de bransament propus, aproximativ 1,50 mp.

3.6.2 Canalizarea apelor uzate menajere - Situatia propusa:

Canalizarea menajera aferenta PUZ – ului propus, s-a prevazut cu descarcarea in reteaua de canalizare existenta pe Strada Alexandru Macedon.

Reteaua de canalizare menajera existenta este realizata utilizand conducte tip PVC KG Dn 250 mm, la care sunt racorda obiectivele prevazute.

Racordul obiectivului propus, se vor realiza cu conducte tip PVC KG Dn 160 mm.

Debitele menajere estimat a fi evacuate sunt:

Qzimed = 20,87 m3/zi = 0,24 l/s

Qzimax = 27,13 m3/zi = 0,32 l/s

Qormax = 54,25 m3/zi = 2,26 m3/h = 0,64 l/s

Reteaua de canalizare menajera prevazuta, se va executa pe domeniul public prin grija beneficiarului.

Suprafata propusa pentru construire aferenta retelei de canalizare menajera, este reprezentata de suprafetele ramelor de acoperire a caminelor de vizitare propuse, astfel pentru caminul de racord se estimeaza o suprafata de 1,5 mp.

SERVICIUL URBANISM Comuna Dumbrăvița C.I.F. 4663463

3.6.3 Alimentare cu energie electrica - Situatia propusa

In zona exista retea pentru alimentare cu energie electrica.

3.6.4 Telecomunicatii

In zona exista trasee de retea de telefonie subterana sau alte trasee de fibra optica, pe strada Alexandru Macedon de la care se va realiza extinderea.

3.6.5 Alimentare cu gaze naturale – alimentarea cu caldura.

In zona exista obiective ale sistemului de distributie a gazelor naturale.

3.6.6. Gospodarie comunala.

In zona exista trasee ale retelei de salubritate care pot fi folosite.

3.6.7 Canalizare pluviala in incinta- Situatia propusa:

Apele pluviale scurse de pe acoperis vor fi colectate prin intermediul unui sistem de jgheaburi de colectare si burlane verticale si evacuate prin intermediul retelei de scurgere a apei pluviale existente la bazinul de retentie propus, utilizand apa colectata la irigarea spatiilor verzi existente.

Bazinul de retentie propus va avea o capacitatea minima de 40 mc utili, fiind prevazut cu sistem de preaplin si sistem de pomparea pentru golirea acestuia in peisaj.

Conductele instalatiei de canalizare se vor monta ingropat sub pamant sub adancimea de inghet, respectandu-se pantele de scurgere necesare.

Colectarea apelor pluviale provenite de pe suprafetele de circulatie auto, parcaje si circulatii pietonale se va realiza separat, prin intermediul unor rigole de colectare ape pluviale.

Tratarea apelor pluviale colectate de pe zonele de circulatie auto, parcaje si pietonale, se va realiza prin intermdiul unui separator de hidrocarburi prevazut cu trapa de namol, cu capacitatea de tratare de 6 l/s.

Apele tratate vor fi directionate catre bazinul de retentie propus, comun apelor colectate de pe acoperisul obiectivului si a celor colectate de pe platformele betonate si de circulatie, cu capacitatea minima utila de 40 mc, ce va fi utilizat la irigarea spatiilor verzi existente.

Conductele instalatiei de canalizare se vor monta ingropat sub pamant sub adancimea de inghet, respectandu-se pantele de scurgere necesare.

Tevile folosite pentru conductele exterioare de canalizare a apelor pluviale sunt din PVC KG, fiind pozate ingropat, cu pante de scurgere ce asigura viteza de autocuratire.

Reteaua exterioara de canalizare s-a prevazut cu camine de inspectie, realizate din baza camin, coloana de aducere la cota Dn 400 mm, rama de acoperire si capac necarosabil si carosabil dupa caz.

S-au prevazut camine de inspectie pe traseul retelei de canalizare, pentru racordarea burlanelor verticale, precum si la intersectiile si schimbarile de directie ale acesteia.

Tronsoanele de conducte la care viteza de scurgere este sub valoarea admisibila se vor spala periodic in vederea evitarii colmatarilor

CANALIZARE APE PLUVIALE CONVENTIONAL CURATE

Apele conventional curate, se considera cele colectate de pe suprafata acoperisurilor obiectivelor.

Suprafata de captare a apelor meteorice conventional curate este: S = 620 mp

Qm = 0,9 x 120 x 620 x 0,90 x 0,0001 = 6,00 l/s

PLATFORME CIRCULATIE / ALEEI

Apele colectate de pe suprafetele de circulatie auto si pietonale, precum si cele de pe suprafetele de parcaj, se colecteaza separat, fiind necesara tratarea acestora.

Suprafata de captare a apelor meteorice de pe aceste suprafete se considera aproximativ:

S = 989.6 mp

Qm = 0,9 x 120 x 989.6 x 0,80 x 0,0001 = 8.55 l/s

Pentru tratarea acestor ape provenite de pe zonele de circulatie auto, zonele de parcare, se va monta un separator de hidrocarburi, cu debitul Q = 15 l/s.

SERVICIUL URBANISM Comuna Dumbrăvița C.I.F. 4663480

Apele colectate de pe acoperisul obiectivului cat si cele colectate de pe platformele betonate si zonele de circulatie, vor fi directionate catre un bazin de retentie cu capacitatea minima utila de 40 mc, capacitate ce asigura o colectare pentru o perioada de ploaie conventionala cu durata de 30 min.

Astfel in urma calculelor a rezultat un debit de calcul a apelor meteorice provenite de pe suprafatele de captare de 14.55 [l/s]. Q total =14.55 [l/s]

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Potenţialele surse de poluare predictibile sunt: emisiile de gaze de ardere din centralele termice pe gaz, apele uzate menajere şi cele pluviale colectate de pe carosabil şi parcări, precum şi deşeurile generate.

Prevederea în cadrul clădirilor a unor spaţii destinate colectării selective şi conforme a deşeurilor, precum şi evacuarea ritmică prin societăţi autorizate, reduce riscul poluării prin dispersarea acestora.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Terenul din zona amplasamentului planului urbanistic propus are stabilitatea asigurată, nu există straturi moi de alunecare în structura geologică, iar energia de relief este scăzută, astfel încât riscul de alunecări de teren este redus.

Riscul înzăpezirilor în cazul ninsorilor abundente este prevenit prin asigurarea accesului mijloacelor de deszăpezire la căile de comunicaţii, cu posibilitatea stocării temporare a zăpezii pe spaţiile verzi.

Riscul generat de efectele caniculei este prevenit prin izolarea termică a clădirilor. Izolaţia împotriva excesului radiaţiei solare se va face individual la nivelul fiecărei unităţi funcţionale din cadrul clădirilor sau printr-o gestiune la nivelul întregii clădiri printr-un sistem centralizat de ventilaţie şi răcire.

Pentru prevenirea riscurilor generate de cutremure, proiectarea construcţiilor şi instalaţiilor de asigurare a utilităţilor va ţine cont de seismicitatea amplasamentului.

3.7.3. Epurarea şi preepurarea apelor uzate

Prin planul propus nu se preconizează generarea altor ape uzate decât cele menajere. Acestea se descarcă în reţeaua de canalizare propusa spre extindere prin soluţia de edilitare a prezentului proiect şi se epurează în staţia Aqua Dumbravita SA. Apele pluviale colectate separat de pe căile de circulaţie rutieră şi parcări se trec prin separator de hidrocarburi, ulterior degajandu-se in peisaj.

3.7.4. Depozitarea controlată a deşeurilor

Pentru fiecare cladire propusa se vor amenaja spaţii de colectare separată a deşeurilor menajere şi reciclabile. Prin amenajarea acestor spaţii şi utilizarea de recipienţi adecvaţi se vor evita împăştierea deşeurilor, disconfortul olfactiv şi riscul epidemiologic.

3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

Nu este necesară reconstrucţia ecologică. Plantarea zonelor verzi se va realiza pe sol fertil.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spaţii verzi

Spaţiile verzi se propun a fi amenajate sub formă de zone verzi de protecţie, scuaruri şi fâşii plantate aliniate la căile de comunicaţii. Spaţiile verzi propuse totalizează o suprafaţă de 494.8 mp, ce reprezintă 20% din suprafaţa totală a terenului. Pe spaţiile verzi sunt interzise amplasarea de parcări sau alte construcţii definitive. Conform art. 18 , alin. 7 din Legea 24/2007 actualizată, se pot amplasa pe un spaţiu verde: alei pietonale, mobilier urban, grupuri sanitare, spaţii pentru întreţinere, cu condiţia ca suprafaţa cumulată a acestor obiective să nu depăşească 10% din suprafaţa totală a spaţiului verde. Suprafaţa de spaţii verzi se asigură prin: suprafeţe înierbate, arbori, garduri vii, arbuşti, terase înierbate.

Prin amenajarea spaţiilor verzi propuse şi integrarea lor în noul ansamblu urban adecvat noilor funcţiuni ale zonei, se realizează atât o refacere peisagistică, cât şi o dezvoltare urbana a zonei.

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

3.7.8. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Prin amenajarea spațiilor verzi propuse și integrarea lor în noul ansamblu urban adecvat noilor funcțiuni ale zonei, se realizează atât o refacere peisagistică, cât și o reabilitare urbanistica a zonei.

3.7.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

Nu este cazul.

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

Prin planul propus se realizează accesele la căile de comunicații rutiere din vecinătate, racordând zona studiată la principalele căi de comunicație.

3.7.11. Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului conform anexa 1 din Hot. NR. 1076/2004

Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special la:

a) Gradul în care planul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie în ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie în privinta alocarii resurselor

Elaborarea prezentului PUZ este determinată de intenția de a crea o zonă funcțională, în acord cu necesitățile comunității locale ale localitatii Dumbravita. În cadrul acestui program, pentru zona studiata în cadrul P.U.Z. - ului, propunerile de urbanism au prevazut :

- Completarea si dezvoltarea cailor rutiere,
- Extinderea retelei de echipare tehnico - edilitara a zonei. Planul Urbanistic Zonal stabileste strategia si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin functional, tehnic si estetic din cadrul zonei studiate.
- Amenajarea urbanistica a teritoriului;
- Zonificarea functionala a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse si folosirea optima a terenului.
- Asigurarea unor relatii avantajoase în cadrul zonei studiate;
- Asigurarea echiparii tehnico – edilitare corespunzatoare functiunii pentru a parcela;
- Reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

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

- P.U.G. Dumbravita aprobat prin H.C.L. 140/2023;
- Plan Urbanistic Zonal – *Zona locuinte si servicii* pentru terenurile inscrise in CF 412745, 412746, 412747, 413127, 413129, 412749 aprobat prin H.C.L. 69/ 24.08.2020;
- Plan Urbanistic Zonal – *Dezvoltare zona cu functiuni mixte: invatamant, spatii verzi, servicii si locuire colectiva*, pentru terenurile inscrise in CF 410719, 409136, 409122, 413521, 413779, 413780, 413781, 413782, 413783, 413785, 413788, 413789, 413790 aprobat prin H.C.L. 76 din 29.08.2024;

Propunerea PUZ se aliniaza prevederilor PUG-ului comunei Dumbravita aprobat prin HCL 140/2023.

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

Pana in acest moment zona luata in studiu este zona ce se reglementeaza.
Suprafata totala luata in studiu este de 2474 mp.
Terenul este afectat de sistematizarea zonei, iar prin PUZ se propune intregirea profilului stradal care contribuie la crearea unui mediu urban sigur, funcțional și sustenabil, răspunzând atât nevoilor actuale, cât și cerințelor viitoare.

Spatiul verde total prevazut prin P.U.Z. va fi de 494.8 mp, adica min. 20% din suprafata totala a terenului.
Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma, astfel ca prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spatii verzi, utilizarea eficienta si durabila a spatiului existent, asigurarea facilitatilor necesare desfasurarii activitatilor propuse, optimizarea traficului.
Implementarea planului ar rezolva atat cerinte socio-economice, cat si functionale, armonizand cerintele cu potentialul zonei.

PERMISIUNI/ INTERDICTII pentru zona destinata spatiilor verzi amenajate in conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2007:
Utilizari admise: plantatii inalte, medii si joase, mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile, edicule, componente ale amenajarii peisagere.
Utilizari admise cu conditii:
Acces auto pentru intretinere, interventii, transport de materiale pe sistemul de alei si platforme pietonale si velo, cu conditia ca acesta sa aiba caracter ocazional si limitat. Este interzisa schimbarea destinatiei, reducerea suprafetelor ori stramutarea spatiilor verzi definite de lege (nr. 24/2007).
Prin exceptie se pot amplasa pe spatiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna, constructii usoare cu caracter provizoriu pentru activitati de comert si alimentatie publica, grupuri sanitare, spatii pentru intretinere, dar numai in baza unei documentatii de urbanism pentru intreaga suprafata a spatiului verde si cu obligatia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a spatiului verde.
Utilizari interzise: Orice alte utilizari decat cele mentionate mai sus. Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant şi beneficiar, prin acest proiect se prevede realizarea unei zone rezidenţiale colective cu funcţiuni complementare.
Problemele de mediu relevante pentru PUZ sunt date de:
asigurarea unui procent de spaţii verzi amenajate de 20% din totalul parcelei.
Conform prezentului plan propus, se vor desfasura doar activitati cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului.

Comuna * Dumbrăviţa * C/F 40883480

3.7.12. Prevenirea producerii riscurilor naturale
Prevenirea riscului de inundaţii se realizează prin dimensionarea corespunzătoare a instalaţiilor de canalizare menajeră şi pluvială.
Riscurile generate de cutremure sunt prevenite prin proiectarea seismică a clădirilor.
Stabilitatea terenului va fi asigurată, conform concluziilor studiului geotehnic, astfel încât riscul de alunecări să fie minim. Se vor respecta prevederile documentaţiilor tehnice referitoare la fundaţii.
Prin adoptarea măsurilor de protecţie a calităţii apelor şi aerului, precum şi protecţia împotriva zgomotului şi vibraţiilor, sunt prevenite riscurile pentru sănătatea umană.
3.7.13. Caracteristicile efectelor şi ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:
a) probabilitatea, durata, frecvenţa şi reversibilitatea efectelor:
Probabilitatea producerii unor efecte indezirabile asupra mediului este minimală, cu condiţia respectării tuturor prevederilor din PUZ. În cazul producerii unor eventuale efecte indezirabile, acestea vor fi de durată şi frecvenţă redusă, efectele fiind reversibile până la eliminarea cauzei, limitate spaţial la perimetrul amplasamentului.
b) natura cumulativă a efectelor: Nu este cazul.
c)natura transfrontieră a efectelor: Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):
În vederea asigurării protecţiei mediului şi a sănătăţii populaţiei, în cadrul proiectului se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus.
e) mărimea şi spaţialitatea efectelor (zona geografică şi mărimea populaţiei potenţial afectate): Nu este cazul.
f) valoarea şi vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
i. caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:
În conformitate cu Legea 5/2000 privind aprobarea "Planului de amenajare a teritoriului, secţiunea a III-a – zone protejate" şi anexele sale, în zona studiată nu există zone ecologice de interes. În apropierea perimetrului studiat nu se află arii de protecţie avifaunistice sau arii speciale de conservare reglementate.
ii. depăşirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:
Nu se vor depăşi valorile limită.
iii. folosirea terenului în mod intensiv:
Nu este cazul.
g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan naţional, comunitar sau internaţional:
Nu este cazul

3.7.13 Relevanţa P.U.Z. pentru implementarea legislaţiei naţionale şi comunitare de mediu
Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum şi actele normative subsecvente.

a) Managementul deşeurilor
În incinta amplasamentului se estimeaza următoarele categorii de deşeuri rezultate ca urmare a activităţii desfăşurate:

- deşeuri de construcţii – în faza de execuţie,
- deşeuri de ambalaje,
- deşeuri menajere şi asimilabile celor menajere.

Deşeurile din construcţii se vor colecta în containere metalice şi se vor gestiona de către societăţile antrepenoare conform HG 856/2002. Va intra în sarcina antreprenorilor responsabilitatea gestionării şi predării către societăţile autorizate de salubritate a deşeurilor generate pe amplasament, în fazele de execuţie a proiectului.

Deşeurile de ambalaje vor fi sortate pe tipuri de ambalaje, stocate temporar în containere care nu permit împrăştierea lor şi vor fi valorificate prin agenţi economici autorizaţi.

Deşeurile menajere vor fi colectate in containere inscripţionate cf. Ordinului 1281/2005, stocate temporar în spaţii hidroizolate, termoizolate, protejate şi asigurate pentru depozitarea europubelelor inchise cu capac etanş, în vederea colectării selective a deşeurilor solide. Deseurile vor fi eliminate prin societăţi autorizate cu mijloace de transport adecvate (urmand a se incheia contracte cu societatea care asigura serviciile de salubrizare pe raza localitatii Dumbravita).

Amplasarea spatiilor protejate si asigurate pentru colectarea deseurilor se face la o distanţă de minimum 5 metri de faţada prevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuinţe/imobil cu funcţiunea de locuire si sa aibă cale de acces la drumul public pentru evacuare facilă.

Nămoluri rezultate din separatorul de nămol şi hidrocarburi rezultate la curatatea echipamentelor de depoluare (separator de produse petroliere si bazin de retentie) vor fi stocate în recipiente speciale şi directionate către firme specializate în tratarea acestor tipuri de deşeuri.

b) Gospodărirea deşeurilor periculoase

Din desfăşurarea activităţii propuse nu rezultă consumuri sau comercializări de substanţe toxice şi periculoase.

c) Protectia calitatii apelor :

Surse de poluanti pentru apa freatica:

Se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei. Apa uzată menajeră se va încadra în cerinţele de calitate ale NTPA 002, iar cea pluvială în parametrii NTPA 001. Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996, cu modificările şi completările ulterioare, precum şi actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 352/2005.

Lucrarile de alimentare cu apa potabila si canalizare sunt proiectate pentru a se incadra in limitele admise de prevederile legale in vigoare, respectiv STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea si completarea HG 188/2002 (NTPA002/2005).
Prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere, adica canalizare subterana din tuburi de polietilena de inalta densitate PE-HD se elimina posibilitatea exfiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Apa potabila

Necesarul de apa se va asigura din reteaua publica a localitatii Dumbravita.

Apa uzata

Apele uzate menajere, sunt colectate de o retea de canalizare realizata din tuburi PE-HD vor fi preluate prin intermediul unui racord la reteaua de canalizare a localitatii Dumbravita.
Apele pluviale de pe platformele betonate vor fi colectate separat, trecute printr-un separator de hidrocarburi, iar ulterior dirijate inspre bazinul de retentie. Apa stransa acolo se va folosi la irigarea spatiilor verzi.

d) Protectia calitatii aerului

Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecţiei aerului se vor respecta prevederile Ordinului MAPAM 592/2002 privind aprobarea normativului privind stabilirea valorilor limită, a valorilor de prag, a criteriilor şi metodelor de evaluarea dioxidului de sulf, dioxidului de azot, pulberilor în suspensie şi monoxidului de carbon în aerul înconjurător, prin achizitionarea de centrale termice performate, in cea mai mare parte combustibilul utilizat fiind gazul metan.

Cadrul natural cu o vegetaţie bogată are rol de protecţie şi de ameliorare a climatului şi calităţii aerului. Plantaţiile pe spaţile verzi au atât un rol estetic , cât şi de ameliorare a climatului si calităţii aerului, asigurand reducerea noxelor generate ca urmare a traficului sau arderi combustibilului in echipamentele de producere a agentului termic necesar asigurari microclimatului corespunzator in cladirile care urmeaza a se construi.

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitatile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, in principal, cele legate de traficul rutier. Se prevede o zona verde in cadrul parcelei rezidentiale cu functiuni complementare, care va atenua impactul datorat acestora, limitandu-se de asemenea viteza de circulatie in interiorul zonei analizate.

Toate sursele de asigurare a climatului termic corespunzator (centrale termice, echipamente de climatizare) vor fi echipamente noi, care raspund tuturor conditiilor de functionare in concordanta cu reglementarile legislatiei de mediu.

e) Protectia solului

Suprafata terenului studiat prin PUZ nu a fost cultivata in ultimii ani sau utilizata in alt mod. Nu sunt inregistrate poluari accidentale ale solului.

Prin realizarea proiectului , activitatile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se impart in doua categorii:
- surse specifice perioadei de executie;

- surse specifice perioadei de exploatare.

In perioada de executie a investitiei nu exista surse de impurificare a solului cu poluanti. Acestea pot aparea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor de constructie. Aceste pierderi vor fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului si neutralizate in conditii corespunzatoare legislatiei de mediu.

In perioada de functionare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- depozitarea necorespunzatoare a deseurilor de ambalaje si menajere.

In vederea eliminarii posibilitatii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevazute o serie de masuri :

- realizarea de spatii adecvate – platforme betonate - pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere si a deseurilor din ambalaje;
- lucrari de intretinere permanenta a zonelor verzi amenajate;
- activitatile desfasurate in spatiile de servicii nu sunt generatoare poluanti care sa afecteze calitatea solului.

Se poate concluziona ca din punct de vedere al factorului de mediu SOL, functiunile propuse nu se constituie intr-o o sursa de poluare.

La executarea lucrărilor de decopertare se vor respecta condiţiile impuse prin actele de reglementare, precum şi legislaţia în vigoare. Nu se va realiza o presiune sporită asupra solului, având în vedere procentul de ocupare al terenului. Prin activităţile propuse nu se suspectează un impact asupra solului sau subsolului.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- Lista obiectivelor de utilitate publica

-retea de alimentare cu apa
-retea de gaze naturale
-retea de alimentare cu energie electrica
-canalizare menajera
-retea de telecomunicatii
-asigurarea circulatiei in incinta

- Tipul de proprietate a terenurilor

Terenurile identificate prin CF 414861, nr. cad. CF 414861, CF 414866, nr. cad. CF 414866 se afla in proprietatea privata a S.C. REAL PARTNER S.R.L. si au o suprafata totala de 2474 mp.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

- Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederili P.U.G.

Prezentul studiu se încadreaza în planurile de urbanism existente si în proiectele elaborate anterior si va raspunde nevoilor actuale si viitoare de dezvoltare.

- Categorii principale de interventii, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

Pentru evitarea aglomerarii cu constructii in zona studiata se propune:

Procentul maxim de ocupare a terenului:
P.O.T. maxim admis = 40%

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:
C.U.T. maxim admis = 1.8
S propusa/ unitate locativa >= 100 mp

- Regim de inaltime:

- maxim S+P+2E+Er/M, cu respectarea limitei de maximum 4 niveluri supraterane;

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de modernizarea circulatiei si realizarea infrastructurii tehnico-edilitare.

- Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Tinandu-se cont de tendintele de dezvoltare a zonei trebuie asiguarata infrastructura necesara cat si posibilitatile de cooperare si corelare a terenurilor din zona. Apreciem ca propunerile facute sunt in concordanta cu previziunile de dezvoltare ale localitatii Dumbravita.

4.1 MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE IN ZONA

Prin functiunea propusa si anume zona rezidentiala cu functiuni complementare se va consolida directia de reglementare existenta în zona, aceea de locuinte si servicii.

4.2 PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Procesele de dezvoltare urbana asigura dezvoltarea economica a zonelor adiacente precum si refacerea peisajului urban prin asigurarea de diverse functiuni economice sau sociale necesare ansamblelor de locuire si functiuni complementare.

5. CATEGORII DE COSTURI

5.1 . Costuri suportate de investitorii privati

- Costuri suportate in interiorul P.U.Z.

  Toate costurile privind retelele interioare, realizarea acceselor si amenajarea locurilor de parcare vor fi suportate de investitor.

- Costuri suportate in exteriorul P.U.Z.

  Toate costurile privind dimensionarile de retele si bransamentele vor fi suportate de catre beneficiar.

5.2 . Costuri suportate de autoritatile publice locale

- Costuri suportate in interiorul P.U.Z.

  Toate costurile privind amenajarea, realizarea constructiilor va fi suportata de catre proprietar.

- Costuri suportate in exteriorul P.U.Z.

  Nu este cazul.

Întocmit,
arh. urb. Simina Zbucea

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Simina E. ZBUCEA
arhitect
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
aferent proiectului
„MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR 69/24.08.2020- ZONA DE LOCUINTE”

AMPLASAMENT: com.Dumbravita, jud. Timis, C.F. nr. 414861, Nr. top. 414861, C.F. nr. 414866, Nr. top. 414866

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Articolul 1 – ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1) Regulamentul Local de Urbanism este sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii Planurilor Urbanistice Zonale si de Detaliu precum si a Regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiata.

2) Regulamentul Local de Urbanism stabileste, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.

3) Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor. Regulamentul Local de Urbanism se aplica, în cazul de fata, la terenul cu o suprafata totala de 2474 mp, situat pe teritoriul comunei Dumbravita, în partea de nord- vest a teritoriului intravilan, si reprezinta terenurile identificate prin C.F. nr. 414861, Nr. Top. 414861, C.F. nr. 414866, Nr. Top. 414866.

2. Baza legala

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiata.

Regulamentul local de urbanism explica si detaliaza continutul P.U.Z., sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

La baza elaborarii Regulamentului aferent planului urbanistic zonal stau:

- H.G.R. nr. 525/1996 si ghidul de aplicare R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Ordinului MLPAT 176/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadrul al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM 010/2000
- Ordinului MLPAT 21/N/2000 pentru aprobarea „Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”, indicativ GM-007-2000;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- Legea nr.33/1994 privind expropierea pentru utilitate publica;
- Legea nr. 107/1996 legea apelor (republicata);
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
- Legea nr 169/2026;
- Normativul P118/1-2025 aprobat prin Ordinul MDLPA nr. 267 din 28 februarie 2025
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Hotararea C.J. Timis nr. 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicilor urbanistici din Judetul Timis; precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.
- Reglementarile cuprinse in PUG si prescriptiile regulamentului de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

1. Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la modul de construire si amenajare a terenului cuprins in perimetrul intravilan propus al P.U.Z.

2. Activitatea de construire in cadrul P.U.Z. propus se va desfasura:

- pe terenuri libere neconstruite.

3. Autorizarea constructiilor se va face de catre Primaria Comunei Dumbravita, conform gegislatiei in vigoare.

4. Autorizarea constructiilor pe terenuri ce necesita intocmirea de documentatii P.U.Z. nu se va efectua decat in urma intocmirii si aprobarii acestor documentatii si a realizarii prealabile a operatiunilor de cedare conform plansei U06 - „ PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR" si a extinderilor retelelor tehnico-edilitare existente.
5. In cazul in care Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism aferent nu contin elemente suficiente care sa permita realizarea obiectivului solicitat, certificatul de urbanism si autorizatia de construire se pot elibera pe baza prevederilor P.U.Z.
6. La eliberarea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire se va tine seama de urmatoarele recomandari de ordin general:
- Incadrarea profilului functional al constructiei supuse autorizarii in cadrul functiunii prevazute pentru zona respectiva;
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesionare, etc.);
- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- incadrarea constructiei supuse autorizarii in zona ce permite construirea;
- asigurarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara, a acceselor carosabile, etc.

7. Autorizarea realizarii constructiilor se va face cu respectarea destinatiei zonelor cuprinse in limitele intravilanului propus prin P.U.Z., in urmatoarele conditii:
- se va interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor avand functiuni incompatibile cu zonificarea propusa prin P.U.Z..

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplica în proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.
Zonificarea functionala propusa prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei si este prezentata în plansa U04 - „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE".

II. REGULIDE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Reguli de utilizare a terenurilor

Articolul 1 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea si executarea constructiilor va avea în vedere pastrarea calitatii mediului natural (al vegetatiei mature si sanatoase) si al echilibrului ecologic.

Articolul 2 - Zone construite protejate

Nu este cazul.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Articolul 3 - Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

Articolul 4 - Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor în zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Articolul 5 - Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul existentei posibilitatii de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Articolul 6 - Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominata a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

Articolul 7 - Procentul de ocupare al terenului

În cazul prezentului regulament, P.O.T. si C.U.T. se stabilesc la:
- POT max 40%; si CUT max 1.8; S>=100mp/ unitate locativa;

**Coeficientul de calcul POT, respectiv coeficientul de calcul CUT se calculeaza conform definitiei prevazute in RLU PUG Dumbravita, aprobat prin HCL 140/2023.*

Articolul 8 - Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii.

6. Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii

Articolul 9 - Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei: Ordinul nr. 119/2014 actualizat. Se recomanda ca orientarea spatiilor sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore zilnic, la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit conform OMS 119/2014.

Este recomandata orientarea locuintelor spre est, sud si vest.

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

Pentru toate categoriile de servicii tertiare se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure însorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

Articolul 10 - Amplasarea fata de drumuri publice

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

a) constructi si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de întretinere si de exploatare;

b) conducte de alimentare cu apa si de canalizare, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastucturi ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu conditia respectarii retragerii fata de aliniamentulul stradal impus prin PUZ.

Articolul 11 - Amplasarea fata de cai ferate din administratia S.N.C.F.R.

Terenul nu se afla în zona de protectie sau în zona de siguranta a C.F.R., prin urmare amplasarea constructiilor pe teren nu este conditionata de aceasta.

Articolul 12 - Amplasarea fata de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se întelege limita dintre domeniul privat si domeniul public. Data fiind forma parcelei- care integreaza o zona ingusta in cadrul strazii principale de acces, str Alexandru Macedon, nu ne putem raporta la un aliniament existent.

Astfel, constructiile propuse vor respecta limita de implantare prevazuta in plansa U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE".

Articolul 13 - Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazii se va face in felul urmator:

- Retragerea limitei nordice de implantare fata de limita de proprietate este stabilita la o distanta echivalenta cu H (inaltimea) a volumului retras, insa minim 10 m conform plansei U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE".
- Retragerea limitei sudice de implantare fata de limita de proprietate este stabilita la o distanta echivalenta cu H (inaltimea) a volumului retras, insa minim 3 m conform plansei U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE".
- Retragerea limitei vestice de implantare fata de limita de proprietate este stabilita la o distanta echivalenta cu H (inaltimea) a volumului retras, insa minim 10 m conform plansei U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE".
- Retragerea limitei estice (pe latura pe unde se face accesul pe teren din strada Al. Macedon) de implantare fata de limita de proprietate este stabilita la o distanta echivalenta cu H/2 (inaltimea/2) a volumului retras, insa minim 5 m conform plansei U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE".

Constructiile se vor amplasa în limita zonelor de implantare prevazute în plansa U04 „REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE". Amplasarea noilor constructii se va face tinand cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent si de caracteristicile generale ale parcelei.
Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii cap. I art. 11.
Distantele intre cladirile de pe parcelele invecinate vor fi conform normelor de insorire in vigoare, iar la amplasarea cladirilor se vor respecta distantele minime de protectie sanitara conform OMS 119/2014 cap. I art. 3.
Se vor respecta distantele de siguranta intre constructiile propuse conform Normativul P118/1-2025.
Solutia propusa a avut in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje.
Se propun plantatii de arbori in zona aferenta constructiilor propuse.
Amplasarea platformelor pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere vor respecta prevederile din OMS 119/2014.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 14 - Accese carosabile
Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere în permanenta.
Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
Executia accesului carosabil si a lucrarilor de sistematizare se va face dupa caz in etape de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederiile tehnice de executie din normative si standarde.
Pentru situl rezultat se va realiza accesul si respectiv iesirea din strada Alexandru Macedon, strada cu profil stradal de 12 m.

Articolul 15 - Accese pietonale
În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se întelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public.
Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
Parcelele beneficiaza de acces pietonal din strada Alexandru Macedon care are un profil de 12.00 m.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Articolul 16 - Racordarea la retelele publice de echipare edilitara
Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.
Pentru toate categoriile de constructii se poate derogă de la prevederile aliniatului anterior cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reteaua existenta, atunci când aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.
Autorizarea executarii constructiilor este permisa doar dupa realizarea retelelor tehnico-edilitare sau în paralel cu acestea.
Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Se va asigura în mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor si din spatiile mineralizate.

Articolul 17 - Realizarea de retele tehnico-edilitare
Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre regiile publice abilitate sau primarie.
Lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de beneficiar sau investitor.
Retelele stradale de alimentare cu apa, gaze, energie electrica si telecomunicatii se vor executa subteran.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si al constructiilor

Articolul 18 – Parcelarea

Nu este cazul intrucat parcela pe care se elaboareaza documentatia PUZ nu implica dezmembrare, ci alipire iar frontul stradal este mai mic decat adancimea parcelei.
Situl rezultat are suprafata >1200mp, fapt care va permite arondarea unei suprafete >= 100mp/ unitate locativa.

Articolul 19 - Înaltimea constructiilor
Regimul de inaltime general impus constructiilor este de:
- Maxim S+P+2E+Er/M; cu respectarea limitei de maximum 4 niveluri supraterane;

Articolul 20 - Aspectul exterior al constructiilor
Autorizatia de construire poate fi refuzata daca o constructie prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este in masura sa aduca prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor si a peisajelor urbane.
Se interzice realizarea de pastise sau imitarea stilurilor istorice.
Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban.
Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparente in exteriorul cladirii sau pe imprejmuiri.
Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto sau pietonal.
Culorile dominante pentru fatadele constructiilor vor fi deschise, pastel, armonizate, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise la toate elementele constructiei.
Acoperisurile cu sarpanta vor avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante egale si constante ce nu vor depasi 60^0, sau cu terasa. Cornisele vor fi de tip urban.
Se interzic invelitori din tabla profilata sau din alte elemente cu format de mari dimensiuni, elemente autoportante, cartoane bituminoase, foi de tabla nefaltuite, nevopsite sau nezincate.
Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tigla ceramica, fibrociment in forma romboid sau tabla (zinc, cupru) lisa faltuita pentru acoperise inclinate, tencuieli pentru fatade, tencuieli speciale sau placaje de piatra naturala, mozaicuri turnate in situ, piatra pentru socluri si alte elemente arhitecturale.
Iluminarea spatiilor din mansarde se va face prin lucarne sau ferestre amplasate in planul acoperisului.
Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor se vor trata în mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si în armonie cu acestea.
Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejmuiri

Articolul 21 - Parcaje
Necesarul de parcaje se va stabili conform Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Dumbravita aprobat prin H.C.L. 140/2023, respectiv minim 2 locuri de parcare/ unitate individuala. In contextul acomodarii unei functiuni tertiare complementara locuirii, necesarul de parcaje va insuma numarul parcajelor necesare fiecarei functiuni.
Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform legislatiei in vigoare.
Intrarile si iesirile de la parcaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
Terenul dintre aliniament si constructii este cu preponderenta destinat circulatiei auto si pietonale.
Locurile de parcare se vor amplasa la o distanta de minim 5.00 m fata de ferestrele incaperilor de locuit conform OMS 119/2014.
Autorizatia de construire poate fi refuzata in situatia imposibilitatii rezolvarii stationarii autovehicolelor necesare pentru functiunea respectiva.
Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulatiilor sau spatiilor publice.
Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului, creând denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.
Sunt permise atat parcarile la sol cat si cele etajate.

SERVICIUL URBANISM
Comuna
* Dumbrăvița *
C. 4665

Articolul 22 - Spatii verzi si plantate
In cadrul parcelei, minim 20% din suprafata acesteia va fi ocupata cu zona verde.
Eliminarea arborilor maturi si sanatosi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acesta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor, sau a bunurilor sau impiedica realizarea constructiei.
Articolul 23 - Împrejmuiri
Nu este permisa imprejmuirea parcelelor pe care sunt edificate locuinte colective, respectiv imprejmuiri in interiorul unei astfel de parcele, cu exceptia gardurilor plantate (gard viu) cu inaltimea de cel mult 1.5 m in zona verde.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Articolul 24- Unitati si subunitati functionale
Teritoriului zonei studiate este compus din urmatoarele zone functionale:
UTR 1 – locuinte colective cu servicii la parter;

ZONA DE LOCUIT SI CU SERVICII LA PARTER- UTR 1 LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER

Articolul 25- Delimitari:
Se invecineaza:
• La N – proprietate privata, parcela de locuinte colective, pe care se construieste un corp de cladire in regim de inaltime P+2E+Er (21 de apartamente), conform AC 255/27.10.2025. Distanta de la limita de proprietate a sitului studiat pana la prima locuinta este de 12.45 m;
• La S – proprietate privata, parcela de locuinte colective, cu un corp de cladire in regim de inaltime P+2E+Er. Distanta de la limita de proprietate a sitului studiat pana la prima locuinta este de 21.79 m;
• La E – proprietate privata, parcela de locuinte colective, cu un corp de cladire in regim de inaltime P+2E (15 apartamente). Distanta de la limita de proprietate a sitului studiat pana la prima locuinta este de 7.275 m;
• La V – proprietate privata, parcela de locuinte colective, pe care se construieste un corp de cladire in regim de inaltime P+2E+Er (15 apartamente), conform AC 255/27.10.2025. Distanta de la limita de proprietate a sitului studiat pana la prima locuinta este de 36.12 m;

Articolul 26- Caracteristici
Zona de locuit si functiuni complementare studiata in prezentul P.U.Z. va cuprinde o constructie cu regimul maxim de inaltime S+P+2E+Er/M, cu respectarea limitei de maximum 4 niveluri supraterane.

Articolul 27- Reglementari
Certificatele de Urbanism si Autorizatiile de Construire pentru obiectivele propuse pe acest teren se vor elibera doar dupa avizarea si aprobarea docmentatiei P.U.Z. si realizarea cailor de comunicatii.
Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivelor propuse.

Articolul 28- Functiunea dominanta
Functiunea dominanta propusa pentru zona este cea rezidentiala - locuinte colective (multifamiliale);
Pentru generarea unei comunitati stabile pe termen lung, se recomanda urmatoarea distributie a apartamentelor:
-min 50% din apartamentele imobilului vor avea 3 sau 4 camere de locuit (living, dormitor si un al doilea dormitor/ birou)
-max 10% apartamente cu 1 camera;
-max 40% din apartamente vor avea min 2 camere (living+dormitor).

SERVICIUL URBANISM Comuna * Dumbrăvița * C.I.F. 4663480

Articolul 29- Functiuni complementare admise
Pe langa functiunea de locuire, zona va putea avea si functiuni tertiare aferente, conform PUG Dumbravita aprobat prin HCL nr 140/2023, acestea sunt: comert alimentar; nealimentar; servicii de alimentatie publica; servicii de educatie si formare profesionala, centru after school, etc, conform Anexa 1 la RLU PUG. Activitatile tertiare se pot desfasura cu urmatoarele conditionari cumulate:

- Sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire;
- Suprafata utila desfasurata aferenta acestora sa nu depaseasca suprafata utila desfasurata destinata locuirii;
- Activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare exclusiv in interiorul cladirii;

- Sa nu produca poluare fonica, olfactiva, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- Sa se asigure suplimentar fata de locurile de parcare aferente locuirii minim 2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali, clienti.

Articolul 30- Dotari complementare:
- parcaje la sol si parcaje etajate,
- anexe si instalatii edilitare;

Articolul 31- Functiuni interzise:
- constructii pentru activitati de productie industriala sau agrozootehnica si de depozitare, care prin activitatile lor stanjenesc locuirea prin poluare olfactiva, zgomot, substante toxice, etc.
- parcarea autovehiculelor pe trotuare, spatii verzi.
- depozite de deseuri
- orice alte utilizari decat cele mentionate.

Articolul 32- Caracteristici ale terenurilor

Parcela rezultata in cadrul U.T.R. trebuie sa indeplineasca urmatoarele caracteristici:
- suprafata parcelei >=1200 mp
- suprafata / unitate locativa >= 100mp;
- sa aiba asigurat un acces auto dintr-un drum public

Articolul 33- Regimul de inaltime

Regimul de Inaltime maxim este de:
- S +P+2E+Er/M (cu respectarea limitei de maximum 4 niveluri supraterane) cu inaltimea maxima la cornisa 11.50 m si inaltimea maxima la coama de 15.50;

Articolul 34- Amplasarea in interiorul parcelei
In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiei.
- Retragerea limitei nordice de implantare fata de limita de proprietate este stabilita la o distanta echivalenta cu H (inaltimea) a volumului retras, insa minim 10 m;
- Retragerea limitei sudice de implantare fata de limita de proprietate este stabilita la o distanta echivalenta cu H (inaltimea) a volumului retras, insa minim 3 m;
Retragerea limitei vestice de implantare fata de limita de proprietate este stabilita la o distanta echivalenta cu H (inaltimea) a volumului retras, insa minim 10 m;
- Retragerea limitei estice (pe latura pe unde se face accesul pe teren din strada Al. Macedon) de implantare fata de limita de proprietate este stabilita la o distanta echivalenta cu H/2 (inaltimea/2) a volumului retras, insa minim 5 m;

Articolul 35- Parcare autovehicole
Se vor autoriza doar acele constructii care vor avea asigurate locurile de parcare necesare in interiorul parcelei.
Sunt permise atat parcarile la sol cat si cele etajate.

SERVICIUL URBANISM * Dumbrăviţa * C.I.F. 4663480

Articolul 36- Plantatii
Suprafata verde va ocupa min 20% din suprafata parcelei.

Articolul 37- Indicatori de utilizare a terenului
POTmax. = 40%;
CUTmax.= 1.8
**Coeficientul de calcul POT, respectiv coeficientul de calcul CUT se calculeaza conform definitiei prevazute in RLU PUG Dumbravita, aprobat prin HCL 140/2023.*
S>= 100 mp/ unitate locativa

IV. CONCLUZII

Articolul 38- MASURI IN CONTINUARE

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

Certificatele de Urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii P.U.Z. – ului si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si al mentinerii la zi a situatiei din zona.

SERVICIUL URBANISM Comuna * Dumbrăviţa * C.I.F. 4663480

Intocmit
arh. Simina Zbucea

Verificat
arh. Simina Zbucea

CUI: 41583840 ARHITECTIM J35/3336/2019

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA RUR Simina E. ZBUCEA architect SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA