



ROMÂNIA  
JUDEȚUL TIMIȘ  
CONSILIUL LOCAL AL  
COMUNEI DUDEȘTII NOI



**HOTĂRÂREA**  
**Nr. 46 din 28.05.2020**

**privind aprobarea documentației Planului Urbanistic Zonal “ZONĂ EXTINDERE  
DOTĂRI ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU” al beneficiarilor Kirchmayer Thomas,  
Kirchmayer Ernst, Kirchmayer Gerhard și Kirchmayer Ana-Maria**

Având în vedere:

a) prevederile certificatelor/avizelor/acordurilor preliminare obținute: Primăria Dudeștii Noi - Certificatul de Urbanism nr. 10 din 23.02.2018 și Certificatul de Urbanism nr. 11 din 27.02.2020, Avizul prealabil de oportunitate NR. 1/08.06.2018, Agenția pentru Protecția Mediului nr. 100/04.10.2018, Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare – Filiala de Îmbunătățiri Funciare Timiș nr.145/22.07.2019, Direcția Județeană pentru Cultură Timiș nr. 1629/17.05.2018, Consiliul Județean Timiș – Direcția Tehnică nr. 24.922/R03.12.2019, Administrația Națională Apele Române – Administrația Bazinală de Apă Banat nr.183/12.07.2018, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr. 392/28.02.2019, Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Timiș nr. 698/15.05.2018, Primăria Dudeștii Noi – Aviz apă-canal nr. 4133/15.06.2018, Enel Distribuție Banat nr. 261823834/16.04.2019, OFICIUL de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș nr. 2509/2017, Direcția de Sănătate Publică a Județului Timiș nr. 6.801/304/C/24.04.2018.

b) cererea beneficiarilor Kirchmayer Thomas, Kirchmayer Ernst, Kirchmayer Gerhard și Kirchmayer Ana-Maria înregistrată la Consiliul Local al comunei Dudeștii Noi nr. 6225 din 23.04.2020.

c) avizul Arhitectului Șef din cadrul Consiliului Județean Timiș nr. 26/10.04.2020;

În baza dispozițiilor Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism;

În baza prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;

În baza prevederilor art. 25 alin. 1 și Anexei I din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

luând act de:

a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr.6908/2020, calitate acordată de prevederile art. 136 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îndeplinind condiția prevăzută la art. 136 alin. (3) lit. a) din același act normativ;

b) raportul compartimentului de resort din aparatul de specialitate al primarului, înregistrat sub nr.6909/2020, îndeplinind condiția de la art. 136 alin. (8) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

c) avizul comisiilor de specialitate AGRUM și URDES, îndeplinind condiția de la art. 136 alin. (8) lit. c) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

d) avizul de legalitate favorabil al secretarului comunei pentru proiectul de hotărâre în conformitate cu prevederile art. 243 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv cu cele ale art. 9 din Regulamentul propriu cuprinzând măsurile metodologice, organizatorice, termenele și circulația proiectelor de hotărâri ale consiliului local aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 53 din 19 noiembrie 2012,

având la bază prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), respectiv cele ale art. 139 alin. (3) lit. (e) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

### **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DUDEȘTII NOI adoptă prezenta hotărâre.**

**Art. 1.** - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru ZONĂ EXTINDERE DOTĂRI ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU al beneficiarilor Kirchmayer Thomas, Kirchmayer Ernst, Kirchmayer Gerhard și Kirchmayer Ana-Maria, situat în extravilanul comunei Dudeștii Noi, județul Timiș, identificat prin C.F. nr. 404001 Dudeștii Noi, nr. cadastral 404001, în suprafață de 50.000 m<sup>2</sup>.

**Art. 2.** - Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor din zona respectivă vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „ZONĂ EXTINDERE DOTĂRI ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU” prevăzut în anexă, care face parte integrantă a prezentei hotărâri.

**Art. 3.** - Prin intermediul secretarului comunei, prezenta hotărâre se comunică în mod obligatoriu, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Dudeștii Noi și prefectului județului Timiș și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Primăriei și prin publicare pe pagina de internet la adresa: [www.pcdn.ro](http://www.pcdn.ro).

**PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ**



Aurel POPESCU



**Contrasemnează pentru legalitate:**

**SECRETARUL GENERAL  
AL COMUNEI DUDEȘTII NOI**

  
Loredana-Adina-Mihaela LUCIU

**Hotărârea Consiliului Local a fost adoptată cu 13 voturi pentru, 0 voturi împotrivă, 0 voturi abțineri din totalul de 13 consilieri locali prezenți.**



ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – “ZONA EXTINDERE DOTARI SI LOCUINTE DE SERVICIU”

Beneficiar: KIRCHMAYER Thomas, KIRCHMAYER Ernst, KIRCHMAYER Gerhard și KIRCHMAYER Ana-Maria  
Amplasament: jud. Timis, com. Dudestii Noi, extravilan CF nr 404001, nr cad. 404001

# **I. PARTE TEHNICA**

**- SCURT MEMORIU DE PREZENTARE -**

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL  
“ZONA EXTINDERE DOTARI SI LOCUINTE DE SERVICIU”**

**DOCUMENTATIE PUZ**



ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – “ZONA EXTINDERE DOTARI SI LOCUINTE DE SERVICIU”

Beneficiar: KIRCHMAYER Thomas, KIRCHMAYER Ernst, KIRCHMAYER Gerhard și KIRCHMAYER Ana-Maria  
Amplasament: jud. Timis, com. Dudestii Noi, extravilan CF nr 404001, nr cad. 404001

## FOAIE DE CAPĂT

Denumirea investiției	<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – “ZONA EXTINDERE DOTARI SI LOCUINTE DE SERVICIU”</b>
Amplasament	<b>COMUNA DUDESTII NOI, JUDEȚUL TIMIȘ</b> extravilan, CF nr. 404001, nr cad. 404001
Beneficiar	<b>KIRCHMAYER Thomas, KIRCHMAYER Ernst, KIRCHMAYER Gerhard și KIRCHMAYER Ana-Maria</b>
Proiect	<b>NR. 291/2017</b>
Proiectant general	<b>SC FABRICA DE PROIECTE SRL</b> Str. CUPIDON nr.5, GIROC, jud. TIMIS
Faza de proiectare	<b>PUZ</b>
Data elaborării:	<b>martie 2020</b>



Întocmit,  
Șef de proiect  
arh. Sabin Dusko Raci

Proiect nr.291/2017 -S.C.FABRICA DE PROIECTE S.R.L., Str.Cupidon nr.5, Giroc, jud. Timiș



ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – "ZONA EXTINDERE DOTARI SI LOCUINTE DE SERVICIU"

Beneficiar: KIRCHMAYER Thomas, KIRCHMAYER Ernst, KIRCHMAYER Gerhard și KIRCHMAYER Ana-Maria  
Amplasament: jud. Timis, com. Dudestii Noi, extravilan CF nr 404001, nr cad. 404001

## LISTA DE SEMNATURI

**PROIECTANT GENERAL:** S.C. FABRICA DE PROIECTE S.R.L.

**PROIECTARE DE SPECIALITATE** - URBANISM -  
S.C. FABRICA DE PROIECTE S.R.L.

**SEF PROIECT:** ARH. SABIN RACIU

**PROIECTAT:** ARH. SABIN RACIU

**PROIECTARE DE SPECIALITATE** - INSTALATII EDILITARE -  
S.C. PRO WASSER AT S.R.L.

**PROIECTAT:** ING. S. FINTINEANU

**PROIECTARE DE SPECIALITATE** - DRUMURI -  
S.C. ASSISTENT HB S.R.L.

**PROIECTAT:** ING. FLORESCU MARCELA





ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – "ZONA EXTINDERE DOTARI SI LOCUINTE DE SERVICIU"

Beneficiar: KIRCHMAYER Thomas, KIRCHMAYER Ernst, KIRCHMAYER Gerhard și KIRCHMAYER Ana-Maria  
Amplasament: jud. Timis, com. Dudestii Noi, extravilan CF nr 404001, nr cad. 404001

# BORDEROU

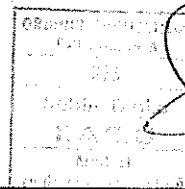
## Capitolul A. PIESE SCRISE

- Foaie de capat
- Lista de semnaturi
- Borderou :
- Memoriu de prezentare
- Copie Certificat de Urbanism

## Capitolul B. PIESE DESENATE

1. Plan de incadrare \_\_\_\_\_ 01
2. Plan analiza situatie existenta sc. 1:1500 \_\_\_\_\_ 02
3. Plan reglementari urbanistice (Faza 1) sc. 1:1000 \_\_\_\_\_ 03
4. Plan reglementari urbanistice (Faza 2) sc. 1:1000 \_\_\_\_\_ 04
5. Plan circulatia terenurilor sc. 1:1000 \_\_\_\_\_ 05
6. Plan posibilitati de mobilare sc. 1:1000 \_\_\_\_\_ 06
7. Studiu de cvartal, drumuri conform PUG sc. 1:2500 \_\_\_\_\_ 07

Întocmit,  
Șef de proiect  
arh. Sabin Dusko Raci



Proiect nr.291/2017 -S.C.FABRICA DE PROIECTE S.R.L., Str.Cupidon nr.5, Giroc, jud. Timiș



# MEMORIU PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea investiției	<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – “ZONA EXTINDERE DOTARI SI LOCUINTE DE SERVICIU”</b>
Amplasament	<b>COMUNA DUDESTII NOI, JUDEȚULTIMIȘ</b> extravilan, CF nr. 404001, nr cad. 404001
Beneficiar	<b>KIRCHMAYER Thomas, KIRCHMAYER Ernst, KIRCHMAYER Gerhard și KIRCHMAYER Ana-Maria</b>
Proiect	<b>NR. 291/2017</b>
Proiectant general	<b>SC FABRICA DE PROIECTE SRL Str. CUPIDON nr.5, GIROC, jud. TIMIS</b>
Faza de proiectare	<b>PUZ</b>
Data elaborării:	<b>martie 2020</b>

### 1.2 Obiectul PUZ

Prezenta documentatie are ca obiect realizarea in extravilanul comunei Dudestii Noi, in partea de sud, a unor imobile cu destinatia de locuinte de serviciu si zona de extindere dotari. Terenul este in prezent agricol si are destinatia conform PUG Dudestii Noi de zona extindere dotari, institutii publice si servicii, teren aflat sub interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ.

In realizarea acestui obiectiv se va urmari:

- Refunctionalizarea unei teren in prezent agricol si incadrarea sa intr-un complex cu functiunea de locuinte de serviciu, zona extindere dotari.
- Integrarea si armonizarea constructiilor in corelare cu functiunea predominanta si vecinatatile imediate.
- Realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare, necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate
- Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cel construit existent

### 1.3 Surse de documentare

- Planul de Amenajare a Teritoriului in judetul Timis;
- P.U.G. Dudestii Noi
- Regulamentul Local de Urbanism;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;



- Legii nr. 50/1991 cu toate completarile ulterioare;
- ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin ordinul MLPAT 176/N/2000
- Ordin al Ministerului Sanatatii OMS 536/97;
- Codul civil;

In urma analizei documentatiilor date se pot trage urmatoarele concluzii:

- Zona se poate accesa dinspre DN6
- Prin PUG Dudestii Noi se propune realizarea unui drum de acces in zona de est a amplasamentului studiat cu un profil stradal de 20.00m (DJ 591C), care va avea drumuri colectoare pe ambele parti ale acestuia
- Terenul dat se afla la momentul dat sub interdictie de construire pana la aprobare PUZ
- Solutiile propuse pentru rezolvarea circulatiilor in zona tin cont atat de parcelari, precum si de concluziile documentatiilor intocmite si de avizele obtinute, dar si de trama majora propusa
- Echiparea edilitara se propune a se dezvolta cu noi trasee si retele pentru alimentarea cu apa, canalizare, gaze naturale si energie electrica.

## 2. SITUATIA EXISTENTA

### 2.1 Evolutia zonei

Amplasamentul se invecineaza cu DJ 591C care face legatura cu DN6 artera ce uneste comuna Sacalaz cu Timisoara. Caile de acces ofera zonei un potential de dezvoltare ridicat, acest fapt putand fi observat si prin propunerile de dezvoltare si extindere a intravilanului comunei Dudestii Noi prin PUG in vigoare.

Conform PUG Dudestii Noi zona figureaza ca fiind in exteriorul intravilanului existent al comunei, iar prin noua limita a intravilanului, terenul s-ar incadra in intravilan. Datorita acestui fapt, vecinatatile amplasamentului, dar si terenul ce face obiectul cadru prezentei documentatii au destinatie de terenuri agricole. Fiind o zona apropiata cailor majore de circulatie, zona a fost propusa dezvoltarii de functiuni cu caracter economic si industrial. In aceasta ordine de idei, se poate identifica dezvoltarea din imediata apropiere a DN6, din cadrul acelueasi UTR dezvoltare PUZ AGRIAZENDA aprobat prin HCL nr 60/21.04.2014.

### 2.2 Incadrarea in localitate, PUG, limite, vecinatati

Zona studiata este amplasata in extravilanul comunei Dudestii Noi conform CF nr. 404001. Conform noului PUG zona studiata se incadreaza in noile limite ale terenului intravilan al comunei Dudestii Noi.

Conform prevederilor noului PUG, zona studiata face parte din **Zona extindere dotari, institutii publice si servicii:**

Cea mai apropiata constructie fata de limita de proprietate este unitatea unde isi desfasoara activitatea SC Tehnodiesel SRL care se afla la 450m nord-est. Pe directia de nord, la 800m fata de limita terenului se afla constructiile unitatii FM Logistic. Pe directia sud-vest, la o distanta de 1170m se afla o ferma dezafectata. La o distanta de 950m fata de limita de proprietate, pe directia sud-vest se afla un depozit agricol. **Cea mai apropiata locuinta se afla la o distanta de 1900m pe directia de nord.**





### Descrierea amplasamentului

Parcela studiata inregistrata in CF nr. 404001, in suprafata totala de 50000 mp, se afla in extravilanul comunei Dudestii Noi, in partea de sud a comunei, si este in proprietatea privata a KIRCHMAYER Thomas, KIRCHMAYER Ernst, KIRCHMAYER Gerhard și KIRCHMAYER Ana-Maria.

In prezent este un teren neutilizat, cu destinatie de teren agricol.

-suprafata teren -St = 50000 mp; POT = 0 %  
-suprafata construita -Sc = 0 mp; CUT = 0

### **2.3 Elemente de cadru natural**

Terenul este in folosinta agricola si nu reprezinta elemente de cadru natural deosebite. Limitele terenului sunt marcate de doua canale: HCn 1225 pe limita vestica si HCn 1229 pe limita de sud. Canalul HCn 1225 fiind cu o latime mai consistenta s-a propus prin PUG a fi protejat cu o fasie verde de 35m latime.

#### **1. Clima**

Zona comunei Dudesti se incadreaza in caracteristicile climaterice generale specifice tarii noastre, clima temperat continentala moderata. Anotimpurile sunt bine conturate si caracterizate:

- primaverile sunt timpurii si ades capricioase
- verile uscate si lungi
- toamne lungi si cu temperaturi relativ constante
- ierni blande si scurte

#### **2. Caracterizarea climaterica a zonei**

- temperatura medie multianuala a aerului: 8,8°C
- data medie a primului inghet: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale (Tmax.>30°C): 8 zile / an.
- cantitatea medie multianuala a precipitatiilor: 660 mm /an
- durata medie de stralucire a soarelui: 1924, 1 ore / an.
- numar mediu al zilelor cu ninsoare: 8 zile / an.
- numar mediu al zilelor cu bruma: 25 zile / an.

In anotimpul rece si in perioadele de calm poate aparea fenomenul de inversiune atmosferica. Corespunzator latitudinii la care se situeaza zona studiata, se inregistreaza o radiatie solara directa medie de 736 cal/mp la 21.06 si 118 cal/mp. La 22.12, cu un coeficient de transparenta a norilor de 0.342.

Numarul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

### **2.4 Circulatia**

Accesul auto se efectueaza in mod direct de pe drumul colector realizat de-a lungul drumului judetean cu nr cad DJ 591C care face legatura cu DN 6. Prin PUG



Dudestii Noi se propune ca drumul DJ 591C sa fie modernizat prin largirea profilului stradal la 20.00m, iar ceva mai jos de limita de sud un drum de legatura cu profil stradal de 18.00m.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

Zona studiata se descrie prin parcele cu teren agricol.

Disfuncionalitati identificate in zona sunt:

- distanta indepartata fata de alte servicii
- lipsa unei structuri rutiere bine pusa la punct
- lipsa utilitatilor in zona

Desi are, conform Noului PUG, destinatie de zona extindere dotari, institutii publice si servicii, terenul a ramas neexploatat conform posibilitatilor, fiind in prezent un teren agricol.

Nu exista spatiu verde amenajat.

Nu exista riscuri natural in zona.

## 2.6 Echiparea edilitara

### Cai de comunicatie

Zona studiata are front catre DJ 591C.

Analiza situatiei existente a relevat urmatoarele disfuncionalitati ale circulatiei rutiere:

- a) Sectiunea transversala actuala a strazilor nu corespunde cu necesitatile actuale de circulatie (lipsa fasii verzi, structura carosabila nepotrivita unui astfel tip de utilizare)
- b) Trecerea acestor terenuri la o alta functionalitate, presupune asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor.

### Alimentarea cu apa si canalizare

Fiind un teren extravilan, terenul nu este dotat cu retele de alimentare cu apa si canalizare.

### Alimentarea cu gaze naturale

Terenul este nu este dotat cu retea de gaze naturale

### Alimentarea cu energie electrica

Pe limita estica a terenului trece o linie electrica aeriana de inalta tensiune (LEA).

## 2.7 Probleme de mediu

Terenurile incadrate in zona extinsa de studiu sunt terenuri agricole, deci nu reprezinta surse de poluare semnificativa a mediului. Canalul HCn1225 poate servi ca element de coridor verde de protectie.

Se va asigura in consecinta, un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiile verzi.

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



Zona nu este dotata cu rețele de canalizare, astfel apele pluviale vor fi preluate prin rețeaua de canalizare a parcelei și reutilizată pentru întreținere spații verzi.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: nu există.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu există.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu există.

Traseele din sistemul de comunicații ce prezintă posibile poluări pentru zona se referă la DN6, datorită intensității traficului.

## 2.8 Opțiuni ale populației

Terenul din zona studiată este proprietate privată, iar în întreaga zonă s-au făcut solicitări pentru diverse investiții, în principal destinate serviciilor.

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- Dezvoltarea să se poată corela cu strazile majore prevăzute prin PUG Dudești
- Asigurarea necesarului de spații verzi
- Asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

#### – Ridicare Topografică

Ridicarea topografică s-a realizat cu scopul delimitării și determinării amplasamentului parcelei aflată în extravilanul comunei Dudeștii Noi cu suprafața înscrisă în CF nr. 404001 de 50000 mp și întocmirii planului de situație necesar.

Măsurătorile s-au efectuat în sistem de proiecție stereografică 1970, iar din punct de vedere altimetric, în sistem de referință Marea Neagră:

1. Realizarea rețelei de sprijin și de ridicare, formată din două puncte de stație în sistem de proiecție stereografică 1970.
2. Achiziționarea punctelor de detaliu (limita parcelă, detalii edilitare, limite drum și alei, limite garduri împrejmuitoare, construcții) prin măsurători cu stația totală, utilizând ca bază punctele din rețeaua de sprijin.
3. Compensarea măsurătorilor (metoda măsurătorilor indirecte) privind punctele de stație și punctele de detaliu – rezultând coordonatele absolute ale punctelor de stație și acelor de ridicare
4. Calculul cotelor punctelor de detaliu în sistem de referință Marea Neagră
5. Întocmirea, desenarea și redactarea planului de situație a parcelei scară 1: 500
6. Întocmirea planului de situație cu reprezentarea cotelor punctelor de detaliu din zonă, densitatea punctelor cotate fiind executată din 10.00 în 10.00 m.

#### – Geotehnia

Din studiile efectuate în zonă se pot deduce următoarele

Terenul are o suprafață plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare.



Platforma face parte din punct de vedere geomorfologic din campia joasa TIMIS-BEGA denumita depresiunea panonica. Astfel zona mentionata se incadreaza in complexul aluvionar a carui geomorfologie se datoreaza influentei apelor curgatoare, care au dus la transportarea si depunerea de particole fine (din diverse roci).

Suprafata relativ neteda a campiei a imprimat apelor curgatoare si a celor in retragere, cursuri raticitoare cu numeroase brate si zone mlastinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni si fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri si nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi in genere separate in functie de marimea fragmentelor de baza. In asemenea situatii, stratificatia poate sa se schimbe pe distante uneori mici.

Geologic, zona se caracterizeaza prin existenta in partea superioara a formatiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcatuit din argile, prafuri si nisipuri, cu extindere la peste 200 m adancime. Fundamentul cristalin-granitice se afla la circa 1400 + 1700 m adancime si este strabatut de o retea densa de microfolii (fracturi).

Seismicitatea din punct de vedere seismic, normativul P100-1/2013 incadreaza amplasamentul studiat in zona cu  $T_c = 0,7$  sec.,  $ag = 0,20$ , fata de care se va aplica sporul corespunzator clasei de importanta a constructiei in cauza.

Din punct de vedere climatic, zona localitatii Dudestii Noi se caracterizeaza prin urmatoarele:

Temperatura aerului:

-media lunara maxima :  $+(21\div 22)^{\circ}\text{C}$  in iulie, august

-media lunara minima:  $-(1\div 2)^{\circ}\text{C}$  in ianuarie

-maxima absoluta:  $+40^{\circ}\text{C}$  in 16.08.1952

-minima absoluta :  $-29^{\circ}\text{C}$  in 13.02.1935

Precipitatii:

-media lunara maxima: 70+ 80 mm in iulie

-media anuala : 600 + 700 mm

-cantitatea maxima in 24h, 100mm

Vantul:

-directii predominante : nord - sud 16%

Adancimea minima de inghet: 0,70 in conform STAS 6054-77

In faza urmatoare urmeaza a se definitiva conditiile de stratificatie si fundare pe baza de lucrari de investigatie geotehnica individuale pe amplasamentul viitoarelor cladiri functie de caracteristicile tehnice ale acestora ( studiu geotehnic definitiv ).

#### – Studiu asupra problemelor de mediu

##### **Protectia calitatii apelor**

Terenul luat in studiu nu dispune de un sistem centralizat de canalizare si epurare a apelor menajere. Propunem pentru fiecare parcela sa se execute cate o fosa septica vidanjabila ecologica cu goliri periodice. In momentul cand se va executa canalizarea stradala publica, apa menajera reziduala va fi dirijata catre aceasta.

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate la gurile de scurgere proiectate ce vor fi racordate la reseaua de canalizare din zona cand se va executa. Pana la executia canalizarii in zona, apele meteorice vor fi preluate de spatiile verzi din interiorul parcelelor.



### **Protectia calitatii aerului**

Terenul fiind in extravilanul comunei Duestii Noi, calitatea aerului este foarte buna, lipsind elementele de poluare.

Energia termica necesara incalzirii si prepararii apei calde menajere pentru acesta zona va fi asigurata cu ajutorul centralelor termice individuale (murale sau de pardosea) alimentate cu lemn, curent, pompe de încălzire sau sisteme termice solare, iar cand se va realiza reseaua de gaze naturale, alimentarea se va face cu gaze naturale, combustibil solid sau lichid si vor fi amplasate in incaperi special destinate cu suprafete si cos de fum corespunzatoare. Ca masura compensatoare a eliminarilor prin ardere se vor planta pe amplasament arbori si arbusti.

### **Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor**

Activitatea de baza prevazuta in zona, nu produce zgomote si vibratii care sa necesite masuri speciale de protectie impotriva zgomotelor.

### **Protectia solului si subsolului**

Activitatea propusa cat si cea din zona nu va implica operatii care pot periclita calitatile solului sau a subsolului.

### **Gospodaria deseurilor**

Deseurile produse in aceasta zona vor fi preluate de catre o companie de colectare deseuri si depuse pentru neutralizare la rampa de gunoi a localitatii Duestii Noi.

Materialele necesare se vor aduce pe santier numai pe masura punerii lor in opera, fiind interzisa depozitarea acestora pe spatii verzi sau pe suprafata carosabila a strazilor existente.

Materialele se vor depozita in incinta in spatii special delimitate si protejate.

In timpul lucrarii de realizare a obiectivului, muncitorii vor fi instruiti sa vegheze asupra factorilor de mediu.

### **Gospodarirea substantelor toxice**

Nu este cazul.

### **Gestionarea ambalajelor**

Nu este cazul.

### **Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public**

Pentru asigurarea unui ambient necesar zonelor construite, cat si pentru a aduce un aport imbunatatirii calitatii aerului se vor amenaja gradini (spatiu verde privat), in interiorul parcelelor, asigurandu-se procentul minim de 20% impus de prin regulamentul general de urbanism (R.G.U.).

### **Lucrari rutiere**

Conform noului PUG, petru artera de circulatie DN 6 se propune realizarea unei largiri a infrastructurii, de asemenea se propune largirea DJ 591C pana la un profil de 20.00m, cu cele 2 drumuri colectoare.



### 3.2 Prevederi P.U.G

Conform prevederilor Noului PUG, zona studiata face parte din **zona institutii si servicii IS**, si se incadreaza la zona extindere dotari, institutii publice si servicii.

Astfel terenurile in prezent agricole din aceasta zona sunt propuse pentru dezvoltarea unei zone de activitati economice.

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

Din punct de vedere al valorificarii cadrului natural nu se impune luarea de masuri speciale, cu exceptia realizarii unei fasii verzi de protectie pentru canalul HCn1225. Prin prezentul studiu s-a propus realizarea de zone verzi (spatiu verde privat) in interiorul parcelelor si spatii verzi in aliniament, in lungul cailor de acces auto si pietonal.

Se va avea in vedere mentinerea/realizarea unui spatiu verde corelat cu suprafata carosabila si pietonala. Se vor planta copaci pentru umbrire si cresterea calitatii spatiului exterior.

Terenul nu dispune de vegetatie inalta, astfel se va planta arbori si arbusti.

Relieful zonei este plat, fara denivelari.

Zona parcarilor se va realiza astfel incat sa asigure o extensie a zonei verzi, propunandu-se folosirea dalelor inierbate.

### 3.4 Modernizarea circulatiei

Accesul auto spre proprietate se va face dinspre drumul colector realizat de-a lungul drumului judetean DJ 591C, acesta fiind accesat dinspre DN6.

Pentru DJ 591C se propune realizarea sectiuni transversale de 32.00m.

In cadrul limitei prezente de proprietate se propune un drum care va avea o sectiune de 13.00m latime.

In cadrul amplasamentului se propun cai de acces cu latime de 3.50m, iar pentru zonele cu schimbare a cotei de nivel se propun rampe cu panta de pana la 10%.

Se vor realiza trepte si rampe pentru accesul pietonal (acolo unde aceasta este la alta cota fata de trotuarul adiacent).

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la reseaua de canalizare proiectata in zona.

### 3.5. Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- Generarea unor **zone de extindere dotari si locuinte de serviciu**.
- Asigurarea mai multor accese in zona studiata
- Spatii verzi – zone verzi de aliniament cu rol de protectie
- Regim de inaltime maxim P, P+1E/P+M, P+2E/P+1E+M, POT maxim=30%, CUT maxim=0.90, Hmaxim =13.00m.
- Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilitatilor pentru intreaga zona: alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz, reseaua de canalizare.

Funciunile propuse amplasate pe terenul pe care se propune P.U.Z.-ul, ce face obiectul acestei documentatii, vor fi doar functiuni fara impact asupra mediului.



## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – "ZONA EXTINDERE DOTARI SI LOCUINTE DE SERVICIU"

Beneficiar: KIRCHMAYER Thomas, KIRCHMAYER Ernst, KIRCHMAYER Gerhard și KIRCHMAYER Ana-Maria  
Amplasament: jud. Timiș, com. Dudeștii Noi, extravilan CF nr 404001, nr cad. 404001

**Bilant teritorial**

Zone functionale	Propus	
	S [mp]	S [%]
Zona extindere dotari, institutii publice si servicii	7561.00 mp	15.12%
Zona locuinte de serviciu si servicii	23801.00 mp	47.60%
Zona circulatii și accese auto	6390.00 mp	12.78%
Zone verzi	12248.00 mp	24.50%
Total suprafata parcela	50000 mp	100,00%

- Modul de utilizare al terenului

Regimul de inaltime maxim propus va fi de P+2E/P+1E+M .

- Se propun urmatoarii indici:

POTmax. propus = 30% CUT max. propus = 0.90

- Circulatia terenului (Plansa U-05 Plan circulatia terenurilor)

Zone functionale	Propus	
	S [mp]	S [%]
Suprafata teren privat existent	50000.00 mp	100%
Suprafata teren privat propus (parcelele 1-4)	41168.00 mp	82.37%
Suprafata teren cedat în domeniul public (parcelele 5-8)	8832.00 mp	17.63%

- parcele

Parcele	Zone functionale	Propus	
		S [mp]	Din care
1	Zona extindere dotari, institutii publice si servicii	2685.00	2158m <sup>2</sup> dotari și servicii 527m <sup>2</sup> zone verzi
2	Zona extindere dotari, institutii publice si servicii	2955.00	2011m <sup>2</sup> dotari și servicii 944m <sup>2</sup> zone verzi
3	Zona extindere dotari, institutii publice si servicii	4390.00	3392m <sup>2</sup> dotari și servicii 998m <sup>2</sup> zone verzi
4	Zona servicii și locuinte de serviciu	31138.00	23801m <sup>2</sup> locuinte+serv. 7337m <sup>2</sup> zone verzi
5	Drum	767.00	
6	Zona drumuri conf. PUG	5623.00	
7	Zona verde deservire canal	1855.00	
8	Zona verde deservire canal	587.00	

Se va respecta Codul Civil in amplasarea constructiilor.

Investitia se va face gradat si etapizat.



### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

#### **3.6.1. Alimentarea cu apa potabila si de incendiu**

Alimentarea cu apa se va realiza in sistem centralizat sau puturi de apa individuale.

#### **3.6.2. Canalizarea, evacuarea apelor menajere si meteorice**

Terenui luat in studiu nu dispune de un sistem centralizat de canalizare si epurare a apelor menajere. Propunem pentru fiecare parcela sa se execute cate o fosa septica vidanjabila ecologica cu goliri periodice. In momentul cand se va executa canalizarea stradala publica, apa menajera reziduala va fi dirijata catre aceasta.

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate la gurile de scurgere proiectate ce vor fi racordate la reseaua de canalizare din zona cand se va executa. Pana la executia canalizarii in zona, apele meteorice vor fi preluate o parte de spatiile verzi din interiorul parcelelei si o parte vor fi descarcate in Hcn 1225, canal ANIF.

Apele pluviale de pe platformele carosabile și drumuri vor fi colectate de o retea de canalizare pluviala si vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, stocate intr-un bazin de retentie de unde surplusul va fi evacuat in canalul de desecare Hcn1225 ANIF.

#### **3.6.3. Asigurarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica se va face din retea existenta in zona, prin bransament subteran sau panouri fotovoltaice.

#### **3.6.4. Echiparea cu retele de telecomunicatii**

Pentru viitoarea dezvoltare a zonei se preconizeaza realizarea unei amplificari a centralei telefonice din zona, iar printr-un cablu telefonic subteran se preiau noii abonati.

#### **3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaz metan a consumatorilor se va realiza in viitor prin racordarea la reseaua de gaz care se va realiza pe amplasament.

#### **3.6.6. Asigurarea cu energie termica**

Energia termica necesara pentru incalzirea cladirilor si a celorlalte spatii cat si pentru prepararea apei calde menajere, va fi asigurata de cazane de incalzire proprii fiecarei constructii.

#### **3.6.7. Deseurile menajere**

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat in cadrul cladirii de pe proprietate, în recipiente cu capac/ europubele, rezistente pentru depozitarea exterioara a deseurilor menajere, urmând a fi evacuate periodic la platforma (groapa de gunoi) autorizata a localitatii, prin colectarea de catre o firma specializata, în baza unui contract.





### 3.7. Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

- Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 20% din suprafața privată ocupată de spații verzi. Se prevăd consolidări de maluri, plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent.
- Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.
- Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul
- Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul
- Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitate majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere

**Tratarea criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, conform Anexa 1 din HG nr. 1076/2004**


**Caracteristicile planului urbanistic zonal cu privire, în special la:**

- a) *Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și activități viitoare în ceea ce privește: amplasamentul, natura marimea și condițiile de funcționare:*

Terenul pe care se propune dezvoltarea din prezenta documentație are o suprafață de 50000mp.

- b) *Gradul în care planul influențează alte programe sau planuri, inclusiv pe cele în care se integrează sau care deriva din ele:*

Proiectul nu influențează în mod semnificativ, prin funcțiunea propusă, alte planuri sau proiecte de investiție ce urmează a fi realizate în zona.

	<p style="text-align: center;"><b>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – "ZONA EXTINDERE DOTARI SI LOCUINTE DE SERVICIU"</b></p> <p>Beneficiar: KIRCHMAYER Thomas, KIRCHMAYER Ernst, KIRCHMAYER Gerhard și KIRCHMAYER Ana-Maria  Amplasament: jud. Timis, com. Dudestii Noi, extravilan CF nr 404001, nr cad. 404001</p>
---	---

c) *Relevanta planului sau programului in/ pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltarii durabile:*

Programul dezvolta doar latura economica in zona prin procesul de materializare a dezvoltarii propuse prin PUG Dudestii noi.

d) *Probleme de mediu relevante pentru dezvoltare*

Nu au fost depistate probleme de mediu relevante pentru plan sau program. Situatia actuala din acest punct de vedere prezinta o zona propice pentru dezvoltare.

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

Prin realizarea obiectivului acestui PUZ se vor schimba, in limita a unor valori mici elementele de microclimat – terenul arabil devine o zona urbanizata cu alei de circulatie si zone construite cu potential de inmagazinare a unor cantitati de caldura mai mare decat la momentul de fata. Activitatile in cadrul unitatilor construite vor produce deseuri care vor fi depozitate in recipiente cu capac/europubele amplasate pe o platforma exterioara.

- a) Modificarile de temperatura pentru microclimatul zonei au o probabilitatea ridicata, insa valorile sunt mici dat fiind utilizarea unor materiale cu potential de inmagazinare a caldurii scazute. Este un efect cu durata scurt – perioada de vara, frecventa – zilele cu temperaturi ridicate. Pentru a diminua efectele termice s-a urmarit alegerea unor elemente de inchidere cu potential de inmagazinare reduse, suprafete mate pentru a impiedica reflexia. Pentru a diminua acest efect s-au propus aliniamente cu copaci, zone verzi.
- b) Natura cumulativa a efectelor – nu este cazul
- c) Natura transfrontiera a efectelor – nu este cazul
- d) Riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu – activitatea in cadrul constructiilor propuse prin dezvoltarea zonei sunt de natura nepoluanta – activitati de tip locuire, birou. Riscul pentru sanatatea umana poate fi din accidente de serviciu.
- e) Marimea si spatialitatea efectelor – efectele sunt de natura mica, valorile fiind infime, astfel ca despre aceste efecte nu se poate de vorbit la o scara mult prea larga – arealul limitandu-se strict la zona parcelei.
- f) Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural; depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului; folosirea terenului in mod intensiv – nu este cazul.
- g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international – nu este cazul

**3.8. Obiective de utilitate publica**

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare. Astfel, pentru a realiza lărgirea drumului DJ 591C, împreună cu drumurile colectoare, din suprafața existentă a



ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – “ZONA EXTINDERE DOTARI SI LOCUINTE DE SERVICIU”

Beneficiar: KIRCHMAYER Thomas, KIRCHMAYER Ernst, KIRCHMAYER Gerhard și KIRCHMAYER Ana-Maria  
Amplasament: jud. Timis, com. Dudestii Noi, extravilan CF nr 404001, nr cad. 404001

terenului se propune cedarea a 5042.00mp teren (identificat pe planse cu parcela 6), la care se adauga și parcela 5 de drum de pe care se face accesul pe parcele. Suprafata data de teren va trece in proprietate publica a unitatii administrative teritoriale Dudestii Noi.

Pentru deservirea canalelor din zona s-au realizat 2 parcele (parcela 7 și 8) cu latimea de 4.00m, care se vor va trece in proprietate publica a unitatii administrative teritoriale Dudestii Noi.

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

#### **4. CONCLUZII**

##### **Consecințele realizării obiectivelor propuse:**

Propunerea de noi unitati construite va impulsiona zona spre dezvoltare, formand o platforma de dezvoltare economica cu servicii variate. Noile servicii aduse in zona va genera noi locuri de munca, astfel comuna va dispune de posibilitatea de a oferi comunitatii locale posibilitati de dezvoltare.

##### **Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei:**

Solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice ale zonei urbane din care face parte si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit. Toate lucrarile ce urmeaza sa fie realizate vor aduce doar beneficii zonei. Prevederile din **prezentul PUZ** vor fi preluate si integrate in noul PUG Dudestii Noi, ale carei prevederi sunt urmate intocmai.

Întocmit,  
Șef de proiect  
arh. Sabin Dusko Raci





ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – "ZONA EXTINDERE DOTARI SI LOCUINTE DE SERVICIU"

Beneficiar: KIRCHMAYER Thomas, KIRCHMAYER Ernst, KIRCHMAYER Gerhard și KIRCHMAYER Ana-Maria  
Amplasament: jud. Timis, com. Dudestii Noi, extravilan CF nr 404001, nr cad. 404001

## **II. PARTE TEHNICA**

**-Regulamentul Local de Urbanism-**

**PUZ "ZONA EXTINDERE DOTARI  
SI LOCUINTE DE SERVICIU"**

**DOCUMENTATIE  
Elaborare Plan Urbanistic Zonal**



## 1. Date de recunoastere a documentatiei

- 1.1 Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.
- 1.2 Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.
- 1.3 Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, pentru modificarea Legii 50/1991, de către Consiliul Județean al Județului Timis cu nr. .... din .....
- 1.4 Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.
- 1.5 Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

## 2. Baza legală

- 2.1 La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stă: Legea 453/2001 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată), Legea administrației publice locale nr.215/2001, Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998, Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994, Legea privind calitatea în construcții NR. 10/1995 (republicată), Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicată), Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG 43/1997, Legea apelor nr. 107/1996, Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998, Codul Civil, Ordinul ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației, Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/27 iunie 1996, Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului MAPPM și al ministrului.
- 2.2 MLPATL pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000. Regulamentul local de Urbanism al PUZ detaliază prevederile Reglementările cuprinse în PUG în curs de execuție și prescripțiile RLU, pentru zona studiată.

## 3. Domeniul de aplicare

- 3.1 Planul Urbanistic Zonal pentru parcela cu nr. cad. IE 404001 loc. Dudestii Noi, se va integra în Planul Urbanistic General al comunei Dudestii Noi și va avea o valabilitate de 10 ani, (valabilitate până la începerea primei lucrări, ulterior PUZ-ul intra în vigoare pe termen nelimitat).

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

- 4.1 Terenul cuprins în PUZ își schimbă funcțiunea conform planșei REGLEMENTĂRI și se supune prevederilor art. 4 din R.G.U.
- 4.2. Aspectul exterior al clădirilor:
  - Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților.



- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor impropie.
- Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau pe împrejurimi.
- Împrejuririle vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției.
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele 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.
- Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

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

- 5.1. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.
- 5.2. Protecția față de poluare și alte riscuri - Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zona se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- 6.1. Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Construcțiile trebuie să fie amplasate în retragere față de aliniamentul existent cu 6.00 m, excepție facant parcela 1, unde avem 5.00m retragere fata de aliniamentul stradal – conform cu prevederile plansei de Reglementari Urbanistice, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor și rețelelor, delimitate conform legii, dacă este cazul.
- 6.2. Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă  
Fronterile vor fi menținute în ordin continuu sau discontinuu, la străzi și în interiorul parcelelor.  
Construcțiile pot fi:
  - continue (cuplate sau insiruite)
  - discontinue
- 6.3. Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelei
  - Distanța minimă de la o construcție până la cel mai apropiat punct al limitei separatoare laterale este de 2,00 m, conform Codului Civil în cazul cladirilor izolate, sau 0,00 m în cazul cladirilor cuplate doua cite doua, de-a lungul unei limite de proprietate.
  - Distanța minimă de la o construcție până la limita separatoare posterioară va fi de minimum 10.00m pentru parcela 3, minim 6.00m pentru parcelele 1-2 și între 27.12m și 29.89m conform zonei de protecția a canalului pentru parcela 4.
- 6.4. Amplasarea construcțiilor noi se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).
- 6.5. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural. Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art.11 din Ordinul 119/2014 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- 6.6. Amplasarea construcțiilor în raport cu căile de circulație.
  - Distanța minimă de amplasare a oricărei construcții față de căile de circulație incluse în trama stradală majoră este de 6.00m de la aliniamentul străzii, excepție facant parcela 1, unde avem 5.00m retragere fata de aliniamentul stradal, actual sau proiectat.
  - Distanța minimă de amplasare a oricărei construcții față de căile de circulație ce nu sunt incluse în trama stradală majoră sunt de 6.00 m de la aliniamentul străzii, excepție facant parcela 1, unde avem 5.00m retragere fata de aliniamentul stradal.



## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

- 7.1. Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor **RGU**.
- 7.2. Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă în condițiile respectării prevederilor **RGU**.
- 7.3. Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- 7.4. Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice. Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă. Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje. Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din **H.G. 525/1996** și a normativelor în vigoare.

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

- 8.1. Se vor respecta prevederile **Regulamentului General de Urbanism** care au ca scop creșterea confortului urban în localitate, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții. Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente sau în cazul în care nu există posibilitate se vor avea în vedere următoarele posibilități:
  - se vor realiza soluții de echipare în sistem individual
  - beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa.
- 8.2 Realizarea de rețele tehnico edilitare:
  - extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
  - lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare, de gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.
- 8.3. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

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

- 9.1. Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din **R.G.U**.

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri**

- 10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului și cu **H.C.J. Timis nr. 87/14.12.2004**, fiind de minim 5% din terenul ramas pt. amenajat in urma extragerii suprafetei necesare drumurilor, fara a lua in calcul spatiile verzi realizate in aliniamentul stradal si de-a lungul canalelor de desecare.
- 10.2. Amenajarea spațiilor publice, realizarea spațiilor verzi și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50/1991 și a Legii 453/2001.



10.3. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde cel puțin 20% din suprafața totală a terenului.

10.4. Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice.

## 11. Zone și subzone funcționale

11.1. Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI din P.U.Z.

11.2. În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei, în cadrul documentațiilor de urbanism. Pentru integrarea în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 art. 3-5. Art. 7-11, art. 13-15.

11.3. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate. Ele sunt marcate în cadrul unităților teritoriale de referință.

11.4. Zona studiată în PUZ, care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism are următoarele zone funcționale, fiecare zonă fiind reprezentată printr-o culoare în planșele de Reglementări:

Din punct de vedere funcțional zona este împărțită astfel:

Ls - ZONA SERVICII și LOCUINTE DE SERVICIU

IS – ZONA EXTINDERE DOTARI, INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

V – ZONA VERDE

C – ZONA CAILOR DE COMUNICATIE

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, care se subordonează prevederilor din RGU și RLU.

- RGU reprezintă REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM
- RLU reprezintă REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM





## Ls - ZONA SERVICII și LOCUINTE DE SERVICIU

### 1. Generalități

**Art. 2.** Funcțiunea dominantă a zonei este rezidențială, respectiv locuințe de serviciu cu regim de înălțime Parter, P+1E+M, P+2E.

**Art. 3.** Funcțiuni complementare admise ale zonei: servicii, comerț, alimentație publică, spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje, rețele tehnico-edilitate și construcții aferente

### 2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei:

**Art. 4.** Utilizări permise

- locuințe de serviciu cu regim de înălțime P, P+1E/P+M, P+1E+M/P+2E;
- locuințe de serviciu individuale și locuințe de serviciu pentru maximum 2 familii, precum și echipamente legate de funcționarea zonei
- amenajări aferente zonelor de servicii și locuințe de serviciu
- funcțiuni complementare zonei de locuit: comerț, servicii, administrație, învățământ privat, sănătate, spații verzi, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitate necesare zonei;
- construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală;
- amenajări de spații verzi, pentru sport, recreere și protecție.

**Art. 5.** Utilizări permise cu condiții

- se permite schimbarea destinației locuințelor de serviciu, indiferent de amplasare, numai pentru categorii de funcțiuni, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practica profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de max. 12 ore/zi (între 8-20), de exemplu: cabinet medicale, cabinet de avocatură, notariale, consultant, asigurări, agenții imobiliare. Schimbarea destinației se va face doar cu acordul vecinilor direct afectați

**Art. 6.** Interdicții temporare – nu este cazul

**Art. 7.** Interdicții definitive (permanente)

- construcții cu funcțiune productivă sau industrială, de depozitare, comerț en-gros, creșterea animalelor, abatoare;
- construcții pentru culte religioase;
- discotecii;
- construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice;
- parcelări de terenuri cu destinație industrială și comercială;
- construcțiile în interiorul perimetrelor de protecție ale forajelor de apă potabilă;
- depozite de deșeuri.
- schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, ateliere de reparații, depozite de marfă;
- garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente;
- construcții provizorii de orice natură;
- stații de întreținere auto;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat.



### 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Art. 8 Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### Orientarea față de punctele cardinale

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însoțirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 precum și Ordinul Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 119/2014.
- Pentru fiecare parcelă se va asigura posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare. Se va evita orientarea dormitoarelor exclusiv spre nord;
- Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală atât a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public. Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însoțire de 1 oră și 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

#### Amplasarea față de drumurile publice

- Construcțiile de locuit și cele pentru servicii publice pot fi autorizate în zona care face obiectul planului urbanistic doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumuri publice. Sunt prevăzute străzi cu caracter de deservire locală cu prospectele minim 13,00 m.

#### Amplasarea față de aliniament

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 republicat prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- Zona construibilă se va alinia la 6,00 m de limita de proprietate dinspre calea de acces și posterior între 27,12m și 29,89m conform zonei de protecția canalului, respectiv conform prevederilor Codului Civil.
- Amplasarea construcțiilor de locuit tip izolate sau cuplate față de aliniamentul stradal se va face cu o retragere obligatorie de 6,00 m față de limita de proprietate.
- Construcțiile aflate la intersecția a 2 străzi se vor amplasa cu o retragere obligatorie de câte 6,00 m față de ambele străzi.
- Amplasarea clădirilor se va putea face izolat sau cuplat cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto minim de 3,50 m lățime pentru fiecare parcelă.
- Înălțimea clădirii nu va depăși distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

#### Amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasarea viitoarelor construcții se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să existe o durată minimă de 1 ½ h de însoțire;

#### Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

- Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil, respectării condițiilor minime de însoțire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.
- Clădirile vor putea fi realizate în regim cuplat două câte două pe calcan (atingând ambele o limita comună a parcelelor pe care se afla amplasate) cu condiția de a avea obligatoriu asigurat fiecare un acces auto în parcelă de-a lungul limitei de proprietate libere, având minimum 3,5 m lățime
- În cazul în care clădirea de locuit în regim de P sau P+M, se amplasează cuplat sau izolat în cadrul parcelei se va respecta distanța minimă de 2,00 m față de vecinătăți. Pentru clădirile ce depășesc 2 niveluri amplasate cuplat sau izolat se va respecta distanța minimă de ½ din înălțimea maximă a clădirii la cornișă față de limitele laterale ale parcelei. În această situație se va evita amplasarea de goluri ale încăperilor principale spre limitele laterale ale parcelei.
- În cazul parcelelor la care una din limitele laterale coincide cu limita posterioară a altor parcele, amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea distanței ce reprezintă ½ din media înălțimilor clădirilor învecinate), dar nu mai mică de 4,00 m față de aceasta.

#### Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară ale parcelelor:

- Clădirile principale se vor amplasa față de limită din spate la o distanță între 27,12m și 29,89m conform zonei de protecția canalului, conform planșei de REGLEMENTARI cu condiția să nu stânjenească însoțirea pe parcela vecină;
- Clădirile nu se pot amplasa pe limită.



- Anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3.00 m.
- Garajele pot fi executate fie în cadrul construcției de locuit la parter, fie izolat de preferință alipit de limitele de proprietate.
- Fosele sau tancurile septice vidanjabile acceptate în primă etapă (soluție temporară) până la racordarea la rețelele edilitare trebuie să aibă asigurat un acces auto, distanța minimă a acestora față de clădiri va fi de 10.00 m.

#### **Art. 9 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

##### **Accese carosabile**

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, direct sau prin servitute de trecere, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.
- Pentru locuințele de serviciu se vor asigura accese carosabile pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Dotările și serviciile publice pot fi autorizate dacă au accesul asigurat dintr-un drum public. Se va avea în vedere posibilitatea rezolvării accesului personalului, publicului și de serviciu.
- Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

##### **Accese pietonale**

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### **Art. 10 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.**

##### **Realizarea de rețele și instalații tehnico-edilitare**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare ale localității existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa.

##### **Alimentarea cu apă și canalizarea**

- Este obligatorie branșarea la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare a tuturor construcțiilor ce se realizează în cadrul prezentului PUZ.
- Alimentarea cu apă în vederea asigurării necesarului de apă în scop potabil și pentru incendiu pentru construcțiile propuse va fi asigurat în sistem centralizat, de la rețeaua de apă potabilă a comunei Dudestii Noi, operator Comuna Dudestii Noi, printr-o extindere la rețeaua de alimentare cu apă existentă.
- Canalizarea apelor uzate menajere se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al comunei Dudestii Noi, operator Comuna Dudestii Noi, prin extinderea acesteia până la zona studiată.

##### **Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale**

- Ape uzate – branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.
- Canalizarea apelor uzate menajere se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al comunei Dudestii Noi, operator Comuna Dudestii Noi, prin extinderea acesteia până la zona studiată.
- Ape pluviale de pe suprafața parcarilor, platformelor betonate și acoperisurilor vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare pluviale îngropate, trecute printr-un separator de namol și hidrocarburi, dirijate în bazinul de retenție propus, V=864mc, urmând să fie deversate în canalul de desecare HCn 1225, conform Avizului ANIF – Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Timis-Mures Inferior.



### **Rețele electrice, telecomunicații, termice, alimentare cu gaze**

#### Alimentarea cu energie electrică

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

#### Telefonie

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

#### Rețele termice, alimentare cu gaze

- Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare.
- Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.
- Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.
- Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor referitoare la distanțele aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

#### PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELOR DE ECHIPARE EDILITARE

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și telecomunicații sunt proprietate de stat;
- Rețelele de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale și drumuri sunt proprietatea publică a comunei.
- Pentru drumul privat, în CF se va inscrie servitute în favoarea comunei cu privire la rețelele de echipare edilitara.

### **Art. 11 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

#### **Parcelarea**

- Este prevăzută 1 parcelă exclusiv pentru ZONA de Servicii și Locuințe de serviciu – zona Ls; forma parcelei este neregulată cu front perpendicular spre strada propusă ce face legătura cu drumul colector propus a se realiza de-a lungul drumului județean.
- Sunt considerate loturi construibile numai loturile care respectă cumulativ următoarele condiții:
  - Front la stradă de minimum de minimum 12.00 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
  - Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu frontul parcelei;
- Se permite amplasarea mai multor construcții principale în interiorul parcelei, dar nu mai mult de 8, la care se adaugă construcțiile anexe.
- Nu sunt permise dezmembrări/unificări de parcele după aprobarea PUZ-ului.

### **Art. 12 Înălțimea construcțiilor**

- Regimul maxim de înălțime propus pentru zona construibilă rezidențială este de: P+2E, Hmax = 13.00m. La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora. Ca regulă generală înălțimea construcțiilor nu va depăși distanța dintre aliniamente.

### **Art. 13. Aspectul exterior al construcțiilor**

- 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.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- Extinderile clădirilor tradiționale se vor face în spiritul construcției inițiale (nu e cazul).
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.



- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejuririlor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare
- La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei; direcțiile pt. pantele majore ale acoperisurilor cladirilor sint stabilite prin plansa de reglementari;

**Art. 14** Procentul de ocupare al terenului P.O.T. maxim admis pentru aceasta zona va fi de 30% , CUT maxim 0.9 pentru zona Ls;

**Art. 15** Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri.

#### Parcaje

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 / 1996 republicată și a normativelor în vigoare. În acest sens se va prevedea cel puțin 1 loc de parcare pentru fiecare apartament.
- Autorizarea executării construcțiilor ce necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată și în afara spațiilor publice.
- Amplasarea garajelor și parcajelor se va face cu asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu. Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului panta de acces va începe după limita de proprietate.
- Se interzice transformarea plantațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje.
- Sunt interzise parcări și garaje pentru camioane și autobuze precum și a remorcilor acestora în cartierele rezidențiale.

#### Spații verzi

- În caz că există arbori în arealul luat în studiu, aceștia vor fi păstrați. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente.
- Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde minimum 20% din suprafața totală a unei parcele.

#### Împrejuriri

- Împrejmuirea spre stradă poate fi transparentă, opacă sau un mix între cele doua, se va poziționa pe linia de aliniere a străzii.
- Se admite ca împrejmuirea pe limitele laterale și pe limita de proprietate din spate să fie opacă cu înălțimea de maximum 3,00 m.
- Înălțimea maximă admisă pentru împrejuriri la fațada principală va fi de 3,00 m de la nivelul trotuarului, iar înălțimea stâlpilor nu va depăși 3,00 m.
- Se recomandă împrejuriri vegetale.

#### Gestionarea deșeurilor

- Deșeurile menajere vor fi adunate în containere unifamiliale, preluate și transportate periodic de către societatea cu care Primăria comunei Dudestii Noi are contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoiului aferent comunei Dudestii Noi.



## IS – ZONA EXTINDERE DOTARI, INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

### 1. Generalități

**Art. 2.** Funcțiunea dominantă a zonei este de dotari, institutii publice si servicii.

**Art. 3.** Funcțiuni complementare admise ale zonei: spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje, rețele tehnico-edilitate și construcții aferente

### 2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei:

**Art. 4.** Utilizări permise

- instituții publice, servicii, comerț, cultură, centre de afaceri, sedii firme, instituții financiar - bancare, reprezentanțe state străine, sedii O.N.G.-uri, fundații, sedii partide politice, târg expozițional, spații polifuncționale
- construcții pentru comerț;
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de servicii si zona rezidentiala invecinata.
- funcțiuni complementare zonei de dotari si servicii: spații verzi, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitate necesare zonei;
- staționări auto și circulație pietonală;
- amenajări de spații verzi, pentru sport, recreere și protecție.

**Art. 5.** Utilizări permise cu condiții

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

**Art. 6.** Interdicții temporare - nu este cazul

**Art. 7.** Interdicții definitive (permanente).

- construcții cu funcțiune de creșterea animalelor, abatoare;
- construcții pentru culte religioase;
- localuri care polueaza fonic;
- discoteci;
- construcțiile în interiorul perimetrelor de protecție ale forajelor de apă potabilă;
- depozite de deșeuri.

### 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

**Art. 8** Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

**Orientarea față de punctele cardinale**

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însoirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 precum și Ordinul Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 119/2014 .
- Pentru fiecare parcelă se va asigura posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare.
- Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală atât a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public. Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însoire de 1 oră și 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.



#### **Amplasarea față de drumurile publice**

- Construcțiile pentru institutiile publice și cele pentru dotări și servicii publice pot fi autorizate în zona care face obiectul planului urbanistic doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumuri publice, direct sau prin servitute de trecere. Sunt prevăzute străzi cu caracter de deservire locală cu prospectele minim 13,00 m.

#### **Amplasarea față de aliniament**

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 republicat prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- Zona construibilă se va alinia la 6.00 m de limita de proprietate dinspre calea de acces, excepție facant parcela 1, unde avem 5.00m retragere fata de aliniamentul stradal, si de la limita din spate a parcelei la cel puțin 10.00m pentru pacela 3, 6.00m pentru parcela 1-2, respectiv conform prevederilor Codului Civil.
- Amplasarea clădirilor destinate dotărilor și serviciilor publice se va face cu respectarea unei retrageri minime de 6,00 m față de aliniamentul stradal, excepție facant parcela 1, unde avem 5.00m retragere fata de aliniamentul stradal.
- Construcțiile aflate la intersecția a 2 străzi se vor amplasa cu o retragere obligatorie de câte 6,00 m față de ambele străzi.
- Amplasarea clădirilor se va putea face izolat sau cuplat cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto minim de 3,50 m lățime pentru fiecare parcelă.
- Înălțimea clădirii nu va depăși distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

#### **Amplasarea în interiorul parcelei**

- Amplasarea viitoarelor c-tii se va face astfel incat pentru toate incaperile sa existe o durata minima de 1 ½ h de insorire;

#### **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei**

- Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de respectarea condițiilor minime de înșorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.
- Clădirile vor putea fi realizate în regim cuplat două câte două pe calcan (atingând ambele o limita comună a parcelelor pe care se afla amplasate) cu condiția de a avea obligatoriu asigurat fiecare un acces auto în parcelă de-a lungul limitei de proprietate libere, având minimum 3,5 m lățime
- În cazul în care clădirea se amplasează cuplat sau izolat în cadrul parcelei se va respecta distanța minimă de 2,00 m față de vecinătăți. Pentru clădirile ce depășesc 2 niveluri amplasate izolat se va respecta distanța minimă de ½ din înălțimea maximă a clădirii la cornișă față de limitele laterale ale parcelei. În această situație se va evita amplasarea de goluri ale încăperilor principale spre limitele laterale ale parcelei.
- În cazul parcelelor la care una din limitele laterale coincide cu limita posterioară a altor parcele, amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea distanței ce reprezintă ½ din media înălțimilor clădirilor învecinate), dar nu mai mică de 4,00 m față de aceasta.

#### **Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară ale parcelelor:**

- Clădirile principale se vor amplasa la o distanță fata de limita cu 10.00m pentru pacela 3, și 6.00m pentru parcela 1-2, conform plansei de REGLEMENTARI cu condiția să nu stânjenească înșorirea pe parcela vecină;
- Clădirile se pot amplasa pe limită, în condițiile alipirii de un calcan existent, cu condiția să nu depășească înălțimea de 3.00 m.
- Anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4.00 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3.00 m.
- Asigurarea locurilor de parcare în corelare cu funcțiunea propusa, și doar în cadrul parcelei.

#### **Art. 9 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

##### **Accese carosabile**

- Asigurarea locurilor de parcare în corelare cu funcțiunea propusa, și doar în cadrul parcelei.
- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, direct sau prin servitute de trecere, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.



- Dotările și serviciile publice pot fi autorizate dacă au accesul asigurat dintr-un drum public. Se va avea în vedere posibilitatea rezolvării accesului personalului, publicului și de serviciu.
- Accesul carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

#### **Accese pietonale**

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.
- Accesul pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### **Art. 10 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.**

##### **Realizarea de rețele și instalații tehnico-edilitare**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare ale localității existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa.

##### **Alimentarea cu apă și canalizarea**

- Este obligatorie bransarea la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare a tuturor construcțiilor ce se realizează în cadrul prezentului PUZ.
- Alimentarea cu apă în vederea asigurării necesarului de apă în scop potabil și pentru incendiu pentru construcțiile propuse va fi asigurat în sistem centralizat, de la rețeaua de apă potabilă a comunei Dudestii Noi, operator Comuna Dudestii Noi, printr-o extindere la rețeaua de alimentare cu apă existentă.
- Canalizarea apelor uzate menajere se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al comunei Dudestii Noi, operator Comuna Dudestii Noi, prin extinderea acesteia până la zona studiată.

##### **Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale**

- Ape uzate – bransarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.
- Canalizarea apelor uzate menajere se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al comunei Dudestii Noi, operator Comuna Dudestii Noi, prin extinderea acesteia până la zona studiată.
- Ape pluviale de pe suprafața parcarilor, platformelor betonate și acoperisurilor vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare pluviale îngropate, trecute printr-un separator de namol și hidrocarburi, dirijate în bazinul de retenție propus, V=864mc, urmând să fie deversate în canalul de desecare HCn 1225, conform Avizului ANIF – Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Timis-Mures Inferior.

#### **Rețele electrice, telecomunicații, termice, alimentare cu gaze**

##### **Alimentarea cu energie electrică**

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

##### **Telefonie**

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

##### **Rețele termice, alimentare cu gaze**

- Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare.
- Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.





- Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejuririlor.
- Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor referitoare la distanțele aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

#### PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR DE ECHIPARE EDILITARE

Rețelele de alimentare cu energie electrică și telecomunicații sunt proprietate de stat;  
Rețelele de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale și drumuri sunt proprietatea publică a comunei.

#### Art. 11 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

##### Parcelarea.

- Sunt prevăzute 3 loturi exclusiv pentru ZONA DE EXTINDERE DOTARI, INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII – zona IS, plasate in partea estica a zonei studiate, in legatura cu drumul principal din zona; forma parcelelor este neregulata datorita limitei de proprietate date de canalul Hcn 1229.

#### Art. 12 Înălțimea construcțiilor

- Regimul maxim de înaltime propus pentru zona construibilă de servicii si dotari este de: maxim P+2E. La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

#### Art. 13. Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U.
- 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.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejuririlor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare
- La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.

Art. 14. Procentul de ocupare al terenului P.O.T. maxim admis pentru aceasta zona va fi de 30%, CUT maxim 0.9.

#### Art. 15. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri.

##### Parcaje

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 / 1996 republicată și a normativelor în vigoare. Numărul locurilor de parcare se vor prevedea în funcție de tipologia și funcțiunea parcelelor.
- Autorizarea executării construcțiilor pentru dotari, institutii publice și servicii ce necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată și în afara spațiilor publice.
- Amplasarea garajelor și parcajelor se va face cu asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu. Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului panta de acces va începe după limita de proprietate.
- Se interzice transformarea plantațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje.



- Amplasarea garajelor se va face de preferință la aliniamentul stradal cu arhitectura compatibilă cu aspectul gardului fie înglobate în construcțiile principale.
- Sunt interzise parcări și garaje pentru camioane și autobuze precum și a remorcilor acestora în cartierele rezidențiale.

#### Spații verzi

- În caz că există arbori în arealul luat în studiu, aceștia vor fi păstrați. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente.
- Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde minimum 20% din suprafața totală a unei parcele de dotări și servicii publice.

#### Împrejmuiri

- Împrejmuirea spre stradă poate fi transparentă, opacă sau un mix între cele două, se va poziționa pe linia de aliniere a străzii.
- Se admite ca împrejmuirea pe limitele laterale și pe limita de proprietate din spate să fie opacă cu înălțimea de maximum 3,00 m.
- Înălțimea maximă admisă pentru împrejmuiri la fațada principală va fi de 3,00 m de la nivelul trotuarului, iar înălțimea stâlpilor nu va depăși 3,00 m.
- Se recomandă împrejmuiri vegetale.



## V – ZONA VERDE

### 1. Generalități

**Art. 2.** Funcțiunea dominantă a zonei este zone verzi amenajate

**Art. 3.** Funcțiuni complementare admise ale subzonei: rețele tehnico-edilitare, servicii compatibile funcțiunii de bază a zonei verzi.

### 2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei:

**Art. 4.** Utilizări permise:

- amenajări specifice zonelor de parcuri (alei pietonale, bănci, fântini arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative)
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura majoră, etc.

**Art. 5.** Utilizări permise cu condiții: Nu se stabilesc interdicții temporare.

**Art. 6.** Interdicții temporare.

- Nu se stabilesc interdicții temporare.

**Art. 7.** Interdicții definitive

- Se interzice construirea oricăror obiective, altele decât cele menționate la art. 4 și 5 al acestui regulament.
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri

### 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

**Art. 8.** Orientarea față de punctele cardinale.

- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat precum și Ordinul Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 119/2014.

**Art. 9.** Amplasarea față de drumurile publice.

- Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul planului urbanistic doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumuri publice, direct sau prin servitute de trecere.



## Zona C - CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

### 1. Generalități

**Art. 1.** Funcțiunea dominantă a zonei este căi de comunicație și construcții aferente

**Art. 2.** Funcțiuni complementare admise ale subzonei: rețele tehnico-edilitare, servicii compatibile funcțiunii de bază a zonei.

### 2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei :

**Art. 4.** Utilizări permise

- căi de comunicație (construire, modernizare, lărgire), trotuare, alei pentru cicliști, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapete de protecție, plantații de protecție);
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la parcele din drumul public.
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane.

**Art. 5.** Utilizări permise cu condiții

- Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zona de protecție a drumului public se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului Direcției Regionale de Drumuri și Poduri – Timișoara.

**Art. 6.** Interdicții temporare - nu este cazul.

**Art. 7.** Interdicții definitive (permanente).

- Se interzice construirea oricăror obiective, altele decât cele menționate la art. 4 și art. 5.
- Sunt interzise construcțiile care prin amplasare, configurație sau exploatare, împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumuri și prezintă riscuri de accidente

### 3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

**Art. 8** Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii -conform art. 6 din RLU.

**Amplasarea față de drumurile publice**

- Distanțele ce se vor respecta între parcaje și diferite tipuri de clădiri vor fi stabilite în conformitate cu "Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturism în localități urbane" – indicativ P132-93 și vor fi următoarele:
- parcaje pe carosabil sau pe trotuar față de frontul de comerț sau servicii : 5.00 m;
- parcaje sau garaje pentru mai puțin de 50 autovehicule față de frontul de locuințe 15.00 m;
- parcaje situate paralel cu calcanul clădirilor: 5.00 m.

**Art. 9** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Căile de comunicație din zona studiată vor fi strazi secundare sau colectoare cu lățimea de 13.00 m – cu trotuare pe ambele parti ale carosabilului.

**Art. 10.** Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară - conform art. 8 din RLU. Toate rețelele și bransamentele vor fi realizate subteran. Se interzice amplasarea supraterană a rețelilor de alimentare cu gaz sau energie termică.



## ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – “ZONA EXTINDERE DOTARI SI LOCUINTE DE SERVICIU”

Beneficiar: KIRCHMAYER Thomas, KIRCHMAYER Ernst, KIRCHMAYER Gerhard și KIRCHMAYER Ana-Maria  
Amplasament: jud. Timis, com. Dudestii Noi, extravilan CF nr 404001, nr cad. 404001

**Bilantul teritorial**

Zone functionale	Propus	
	S [mp]	S [%]
Zona extindere dotari, institutii publice si servicii	7561.00 mp	15.12%
Zona locuinte de serviciu si servicii	23801.00 mp	47.60%
Zona circulatii și accese auto	6390.00 mp	12.78%
Zone verzi	12248.00 mp	24.50%
Total suprafata parcela	50000.00 mp	100,00%

- *Circulatia terenului (Plansa U-05 Plan circulatia terenurilor)*

Zone functionale	Propus	
	S [mp]	S [%]
Suprafata teren privat existent	50000.00 mp	100%
Suprafata teren privat propus (parcelele 1-4)	41168.00 mp	82.37%
Suprafata teren cedat în domeniul public (parcelele 5-8)	8832.00 mp	17.63%

- *Parcele*

Parcele	Zone functionale	Propus	
		S [mp]	Din care
1	Zona extindere dotari, institutii publice si servicii	2685.00	2158m <sup>2</sup> dotari și servicii 527m <sup>2</sup> zone verzi
2	Zona extindere dotari, institutii publice si servicii	2955.00	2011m <sup>2</sup> dotari și servicii 944m <sup>2</sup> zone verzi
3	Zona extindere dotari, institutii publice si servicii	4390.00	3392m <sup>2</sup> dotari și servicii 998m <sup>2</sup> zone verzi
4	Zona servicii și locuinte de serviciu	31138.00	23801m <sup>2</sup> locuinte+serv. 7337m <sup>2</sup> zone verzi
5	Drum	767.00	
6	Zona drumuri conf. PUG	5623.00	
7	Zona verde deservire canal	1855.00	
8	Zona verde deservire canal	587.00	

- *Modul de utilizare al terenului*

**Regimul de inaltime maxim propus va fi de P+2E/P+1E+M .**

- *Se propun urmatoorii indici:*

**POTmax. propus = 30% CUT max. propus = 0.90**



Proiect nr.291/2017 -S.C.FABRICA DE PROIECTE S.R.L., Str.Cupidon nr.5, Giroc, jud. Timiș

18



# Plan propunere mobilare , Sc. 1:1000



Podet peste HCN 1229  
se va executa dupa obtinerea  
Autorizatiei de Construire



Titlul proiectului:		Nr. pr.	
Elaborare PUZ pentru zona extindere dotari si locuinte de serviciu, CF 404001, extravilan Dudestii Noi, jud. Timis		926/2018	
Beneficiar:		Faza:	
KIRCHMAYER Thomas, KIRCHMAYER Ernst, KIRCHMAYER Gerhard și KIRCHMAYER Ana-Maria		PUZ	
Titlul planșei:		Nr. pl.	
Plan de reglementari - lucrari edilitare		01.ED	
300480 Timisoara, str. Brezoveanu nr.64, J55/1235/1696, R11224610, Tel./Fax: 0256271657		SCARA	
PRO WASSER AT S.R.L. Timisoara		1:1000	
SEMNATURA		DATA	
NUME		VERIFICAT:	
ing. S. Fintineanu		ing. S. Fintineanu	
SEF PROIECT:		VERIFICAT:	
R. Matei		03.2020	



- ### Legenda lucrari edilitare
- hidrant de incendiu suprateran
  - AR conductia apa potabila propusa in PUZ
  - CM canal menajer propus in PUZ
  - CP canalizare pluviala propusa in PUZ
  - CR conductia refulare ape pluviale
  - SNH separator de namol si hidrocarburi
  - BR bazin de retentie ape pluviale
  - GD gura de descarcare ape pluviale

- ### LEGENDA
- Limita de proprietate propusa pentru introducere in intravilan
  - Limita parcele propuse
  - Zona extindere dotari, institutii publice si servicii
  - Zona locuinte de serviciu si servicii
  - Zone verzi si plantatii de alimentatie
  - Drumuri, trotuare, platforme si accese propuse
  - Canal existent
  - Zona implantare a constructiilor
  - Drum de județean existent DJ 591C
  - Linie aeriana LEA existenta
  - Zona de protectie LEA 24.00m
  - Zone taluz drum județean si colector
  - Zone verzi de protectie canal



VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA / NR./ DATA
SC "RADOTIM CONSTRUCT" SRL DUMBRAVITA, STR. FERVENTAII, NR.23, TEL: FAX 0256 284546				
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA		Beneficiar: KIRCHMAYER Tomas, KIRCHMAYER Ernest, KIRCHMAYER Gerharda si KIRCHMAYER Ana-Maria
SEF PROIECT	ing. Sabin Raelu			Proiect nr. 592019
PROIECTAT	ing. Gricio Sergiu			Faza: PUZ
DESEANAT	ing. Gricio Sergiu			Titlul proiectului: PUZ - "Zona extindere dotari si locuinte de servicii"
INTOCMIT	ing. Gricio Sergiu			Titlul plansei: INSTALATIILE ELECTRICE EXTERIOARE PLAN DE SITUATIE
				Scara: 1:1000
				Data: 03/2020

NOTA: Pe timpul executiei se vor respecta normele generale si specifice de protectie a muncii atitate in vigoare si Normativul C300/84 privind prevenirea si stingerea incendiilor pe durata executarii lucrarilor de constructii si instalatii.  
Executia se va face de catre personal calificat, avand instructajul de protectia muncii executat la zi si respectand normele PSI in vigoare.

**LEGENDA**

	Limita de proprietate propusa pentru introducere in intravilan
	Limita parcele propuse
	Zona extindere dotari, instituti publice si servicii
	Zona locuinte de serviciu si servicii
	Zona verzi si plantatii de aliniament
	Drumuri, trotuare, platforme si accese propuse
	Canal existent
	Zona implantare a construcțiilor
	Drum de judetean existent D.J. 591C
	Linie aeriana LEA existenta
	Zona de protectie LEA 24.00m
	Zona taluz drum judetean si colector
	Zona verzi de protectie canal



## PLAN DE ACTIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin Planul urbanistic zonal (PUZ)

“Zona extindere dotari si locuinte de serviciu”

jud. Timis, com. Dudestii Noi, CF. nr. 404001, nr. Top 404001,

beneficiar: KIRCHMAYER Thomas, KIRCHMAYER Ernst,

KIRCHMAYER Gerhard și ARJOCU Ana-Maria

conform Avizului de oportunitate nr. 1 / 08.06.2018

Nr crt	Obiective de utilitate publica, operatiuni cadastrale si notariale		Implementare investitii publice, efectuarea operatiuni cadastrale si notariale	
	Denumire obiective utilitate publica, operatiuni cadastrale si notariale	Evaluare estimativa costuri RON	Responsabil finantare	Etape de realizare a investitiilor si operatiunilor cadastrale/notariale (perioada preconizata)
1.	Dezmembrare parcele PUZ	3.000	Investitor PUZ	3 luni dupa adoptarea H.C.L. de aprobare PUZ
2.	Trecerea în domeniul public a parcelelor aferente drumurilor	2.000	Investitor PUZ	6 luni dupa adoptarea H.C.L. de aprobare PUZ
3.	Infrastructura străzi, amenajare drum asfaltat	115.000	Investitor PUZ	48 luni dupa adoptarea H.C.L. de aprobare PUZ
4.	Extindere rețea energie electrică LES	120.000	Investitor PUZ	24 luni dupa adoptarea H.C.L. de aprobare PUZ
5.	Realizare rețea de alimentare cu apa potabila și de incendiu	39.500	Investitor PUZ	24 luni dupa adoptarea H.C.L. de aprobare PUZ
6.	Realizare rețea de canalizare interna	88.130	Investitor PUZ	24 luni dupa adoptarea H.C.L. de aprobare PUZ
7.	Realizare sistem de descarcare ape pluviale de pe suprafata drumului, evacuate în sistemul de rigole pana în HCN	9.850	Investitor PUZ	24 luni dupa adoptarea H.C.L. de aprobare PUZ
8.	Extindere rețea de iluminat stradal pe stalpi metalici ornamentali	13.790	Investitor PUZ	24 luni dupa adoptarea H.C.L. de aprobare PUZ
9.				
10.				

Primaria com. Dudestii Noi

Primar,



Dezvoltatori:

KIRCHMAYER Thomas, KIRCHMAYER Ernst,

KIRCHMAYER Gerhard și ARJOCU Ana-Maria



**Nota:** Se vor mentiona: efectuarea operatiunilor cadastrale si notariale dupa aprobarea PUZ (dezlipire parcele, intabulare, trecerea in domeniul public a terenurilor prevazute prin PUZ), in corelare cu etapele de proiectare, obtinere A.C. si executie a lucrarilor de investitii publice propuse in PUZ si cu stabilirea responsabilitatii pentru fiecare actiune.

Implementarea insvestitiilor propuse prin planul de actiune este responsabilitatea dezvoltatorului PUZ-ului, fără posibilitatea de a transmite aceste obligatii mai departe către beneficiarii (finali) ai parcelelor construibile (de exemplu odată cu operatiuni de vanzare/cumparare), cu obligatia de a le face publice la terminarea lucrarilor conform legislatiei în vigoare.

# Plan de incadrare | U-01

Teren extravilan.  
 Proprietar teren: KIRCHMAYER Thomas, KIRCHMAYER Ernst,  
 KIRCHMAYER Gerhard și KIRCHMAYER Ana-Maria  
 Folosinta actuala: teren arabil S=50000mp

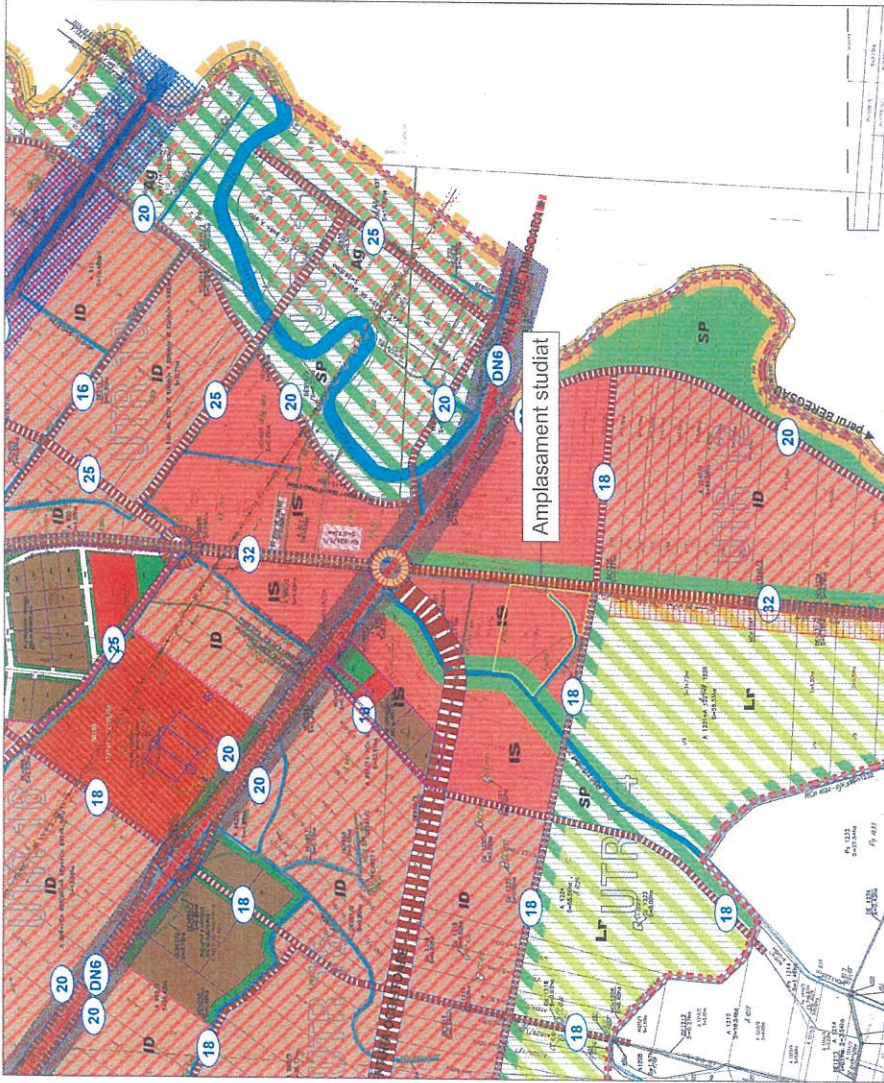


Amplasament studiat

N












<b>SC "FABRICA DE PROIECTE" SRL</b> Protectant de specialitate arhitectura Giroc, str. Cupidon nr. 5 TEL. 0745 048045, EMAIL: sabin.raciu@gmail.com		Beneficiar: KIRCHMAYER Thomas, KIRCHMAYER Ernst KIRCHMAYER Gerhard și KIRCHMAYER Ana-Maria Proiect nr. 2912017
NUME	SEMNATURA	Scara:
arh. Sabin Raciu		PUZ
arh. Sabin Raciu		Titlul proiectului: Elaborare Plan Urbanistic Zonal - "Zona extindere dotari si locuinte de servicii"
arh. Sabin Raciu		Faza:
arh. Sabin Raciu		Planșa nr. U-01
DESEMAT		Data: 03.2020

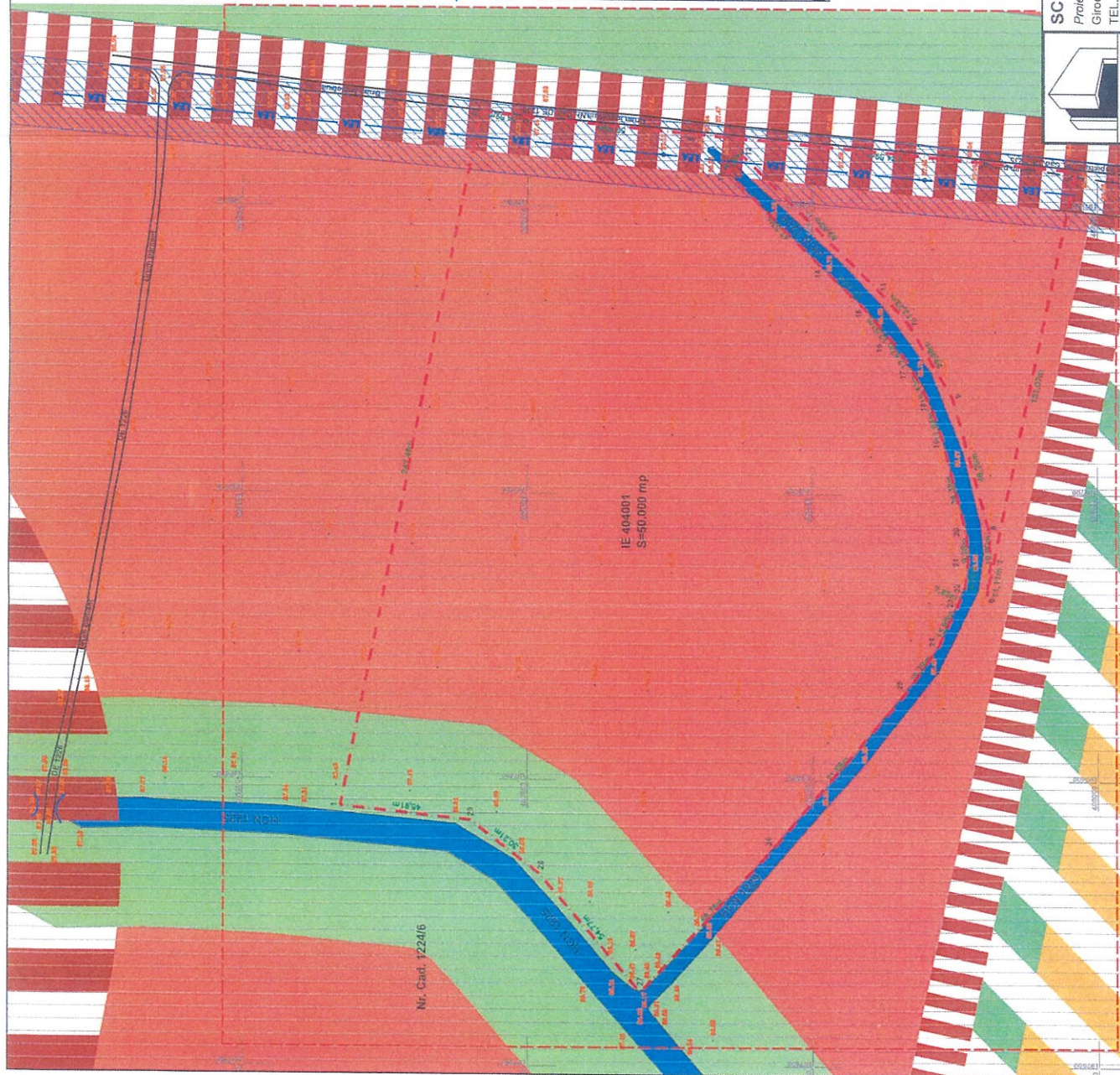
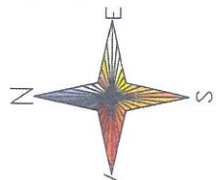


- LEGENDA:**
- LIMITE**
- Limita teritoriului administrativ
  - Limita intravilan existent
  - Limita intravilan extins
  - Limita intravilan propus
  - Limita arce protejate ROSC0277 Bechirescul Mic
  - Limita zonelor centrale
  - Limita unitatii teritoriale de referinta
- LUCRARI TEHNICO EDILITARE**
- Line electrica aerisita 20kV
  - Line electrica aerisita 110kV
- CAI DE COMUNICATIE**
- Drum national
  - Drum județean
  - Drum comunal
  - Drum de expulsiune
  - Drumuri propuse
  - Prospecte stradale
  - Unitati teritoriale de referinta
  - Noduri de circulație edilitare
  - Intersectii propuse spre modernizare
  - Intersectii cu o cale ferata propusa
  - Zona protejata ROSC0277 Bechirescul Mic
- ZONE FUNCTIONALE**
- Zona locuinte existanta
  - Zona locuinte cu functiuni complementare
  - Zona locuinte colective cu functiuni complementare
  - Zona extindere locuinte si functiuni complementare
  - Zona extindere locuinte cu suprafata parcelii mai mare de 2500 mp
  - Zona de servicii publice si servicii
  - Situata in intravilan
  - Zona dotari, instituti publice si servicii
  - Zona extindere dotari, instituti publice si servicii
  - Zona mica industrie si depozitare situata in intravilan
  - Zona mica industrie si depozitare existenta
  - Zona dezvoltare mica industrie, depozitare si servicii
  - Zona extindere industrie, depozitare si servicii
  - Zona agrement si spatii verzi situata in intravilan
  - Zona agrement si spatii verzi
  - Zona extindere agrement
  - Zona spatii verzi amenajate existenta
  - Zona extindere spatii verzi amenajate
  - Ape, cursuri de apa, lacuri
- ZONE FUNCTIONALE**
- Zona gospodarie comunitara / cimtir
  - Zona extindere gospodarie comunitara - cimtir
  - Zona agrozootehnica supusa schimbării functionale pentru locuinte cu suprafata parcelii mai mare de 2500 mp
  - Zona agrozootehnica supusa schimbării functionale
  - Zona agrozootehnica supusa schimbării functionale pentru spatii verzi amenajate
- ZONE DE PROTECTIE**
- Zona cu interdicție de construire, protecție cimitir - 50 m
  - Zona cu interdicție de construire, protecție drum național - 25 m
  - Zona cu interdicție de construire, protecție linie electrică - 12, 24 sau 37 m
  - Zona cu interdicție de construire, protecție drum feroviar - 25 m
  - Zona cu interdicție de construire, protecție stație de epurare - 50 m
  - Zona cu interdicție de construire, protecție stație arheologică clasată
  - Zona stiuiri arheologice clasate
  - Zona protejate si situari arheologice (500m)
  - Zona protejate - constructii de interes cultural cu valoare de patrimoniu (200m)
  - Zona protejate ROSC0277 Bechirescul Mic
  - Zona protejate - constructii pentru laboratoare PUZ

# Plan analiza situatie existenta

## LEGENDA

-  Limita de proprietate propusa pentru introducerea in intravilan
-  Limita zona studiata
-  Teren arabil, prevazut zona extindere dotari, institutii publice si servicii propuse prin PUG
-  Canal
-  Zona extindere spatii amenajate (zone verzi de protectie) propuse prin PUG
-  Interdictie temporara de construire pana la aprobarea PUZ
-  Drumuri propuse
-  Zona protectie LEA
-  LEA - Linie aeriana LEA



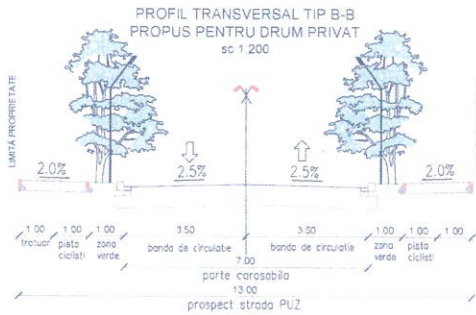
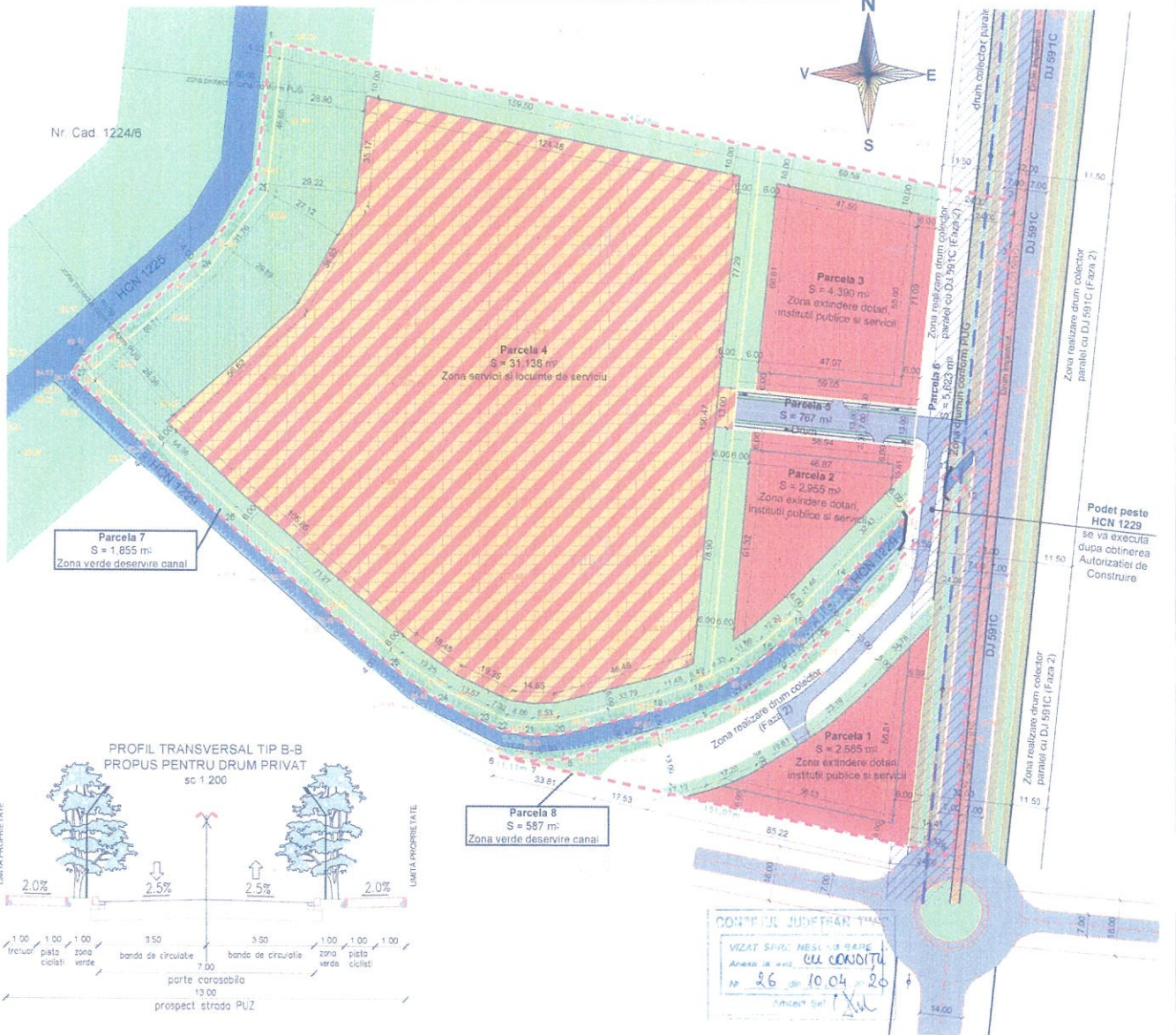
<b>SC "FABRICA DE PROIECTE" SRL</b> Amplasament, jud. Timis, com. Dudestii Noi, extravilan CF nr.404001, nr. cad. 404001		Beneficiar: KIRCHMAYER Thomas, KIRCHMAYER Ernst, KIRCHMAYER Gerhard și ARJOCU Ana-Maria Proiect nr. 2912017
Proiectant de specialitate arhitectura Giroc, str. Cupidon nr. 5 TEL. 0745 048045, EMAIL: sabin.raciu@gmail.com	Titlul proiectului: Elaborare Plan Urbanistic Zonal - "Zona extindere dotari si locuinte de servicii"	Faza: PUZ
NUME arh. Sabin Raciu	Scara: 1:1500	Planșa nr. U-02
SEMNATURA arh. Sabin Raciu	Data: 03.2020	Plan analiza situatie existenta
SEF PROIECT arh. Sabin Raciu		
INTOCMIT arh. Sabin Raciu		
PROIECTAT arh. Sabin Raciu		
DESESTAT arh. Sabin Raciu		

**INDICI DE UTILIZARE A TERENULUI:** Teren agricol  
 POT existent = 0%  
 CUT existent = 0

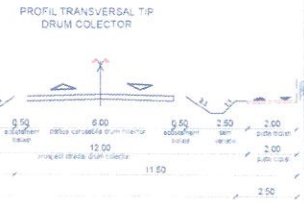
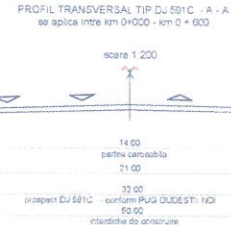
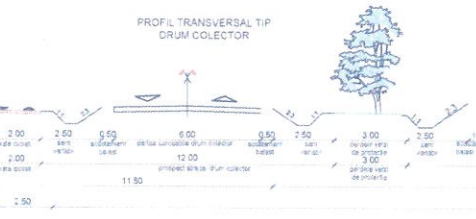
**Limite:**  
 Nord - parcela A1231/1 cu  $S_{teren} = 2.47ha$   
 Vest - HCN 1225  
 Sud - HCN 1229  
 Est - drum impietruit nr cad DJ 591C



Plan reglementari urbanistice (Faza 1), Sc. 1:1000



Parcela 8  
S = 587 m<sup>2</sup>  
Zona verde deservire canal



PARCELA	FUNCTIUNI	SUPRAFATA	din care
1	Zona extindere dotari, institutii publice si servicii si zone verzi amenajate	2 685,00 m <sup>2</sup>	2 158,00 m <sup>2</sup> dotari si servicii 527,00 m <sup>2</sup> zone verzi
2	Zona extindere dotari, institutii publice si servicii si zone verzi amenajate	2 955,00 m <sup>2</sup>	2 011,00 m <sup>2</sup> dotari si servicii 944,00 m <sup>2</sup> zone verzi
3	Zona extindere dotari, institutii publice si servicii si zone verzi amenajate	4 390,00 m <sup>2</sup>	3 392,00 m <sup>2</sup> dotari si servicii 998,00 m <sup>2</sup> zone verzi
4	Zona servicii si locuinte de servicii si zone verzi amenajate	31 138,00 m <sup>2</sup>	23 801,00 m <sup>2</sup> servicii si locuin 7 337,00 m <sup>2</sup> zone verzi
5	Drum	767,00 m <sup>2</sup>	
6	Teren cedat in domeniu public, zona drumuri cf. PUG	5 623,00 m <sup>2</sup>	
7	Zona verde deservire canal	1 855,00 m <sup>2</sup>	
8	Zona verde deservire canal	587,00 m <sup>2</sup>	

ZONE FUNCTIONALE	Existent	Propus	%
	S [m <sup>2</sup> ]	S [m <sup>2</sup> ]	
Teren arabil	50 000,00 m <sup>2</sup>		100,00%
Zona extindere dotari, institutii publice si servicii		7 561,00 m <sup>2</sup>	15,12%
Zona locuinte de servicii si servicii		23 801,00 m <sup>2</sup>	47,60%
Circulatii si accese auto		6 390,00 m <sup>2</sup>	12,78%
Zone verzi		12 248,00 m <sup>2</sup>	24,50%
<b>TOTAL</b>	<b>50 000,00 m<sup>2</sup></b>	<b>50 000,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>

**LEGENDA**

- Limita de proprietate propusa pentru introducerea in intravilan
- Limita parcele propuse
- Zona extindere dotari, institutii publice si servicii
- Zona locuinte de servicii si servicii
- Zone verzi si plantatii de aliniament
- Drumuri, trotuare, platforme si accese propuse
- Canal existent
- Zona implantare a constructiilor
- Drum de judetean existent DJ 591C
- Linie aeriana LEA existenta
- Zona de protectie LEA 24,00m
- Zona taluz drum judetean si colector
- Zone verzi de protectie canal

**Indicatori urbanistici propusi**

Zona dotari, institutii publice si servicii	Zona locuinte de servicii si servicii
- POT max = 30%	- POT max = 30%
- CUT max = 0,90	- CUT max = 0,90
- Regim de inaltime: P+1E+M/P+2E	- Regim de inaltime: P+1E+M/P+2E
- H max = 13,00m	- H max = 13,00m

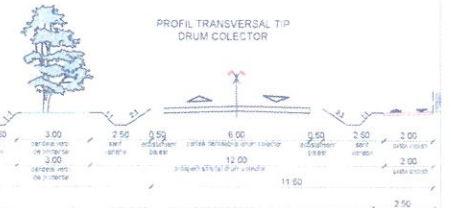
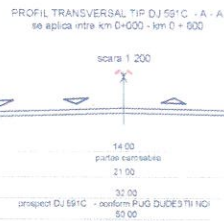
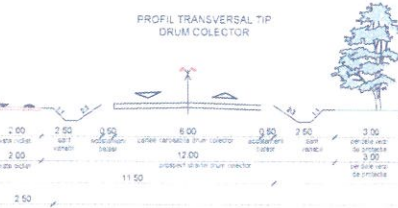
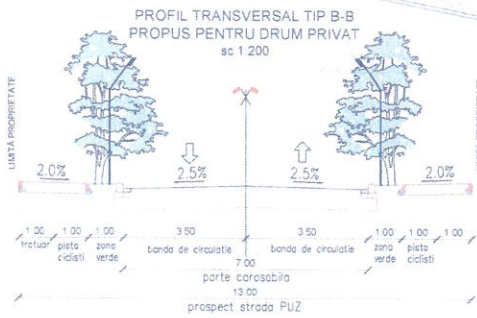
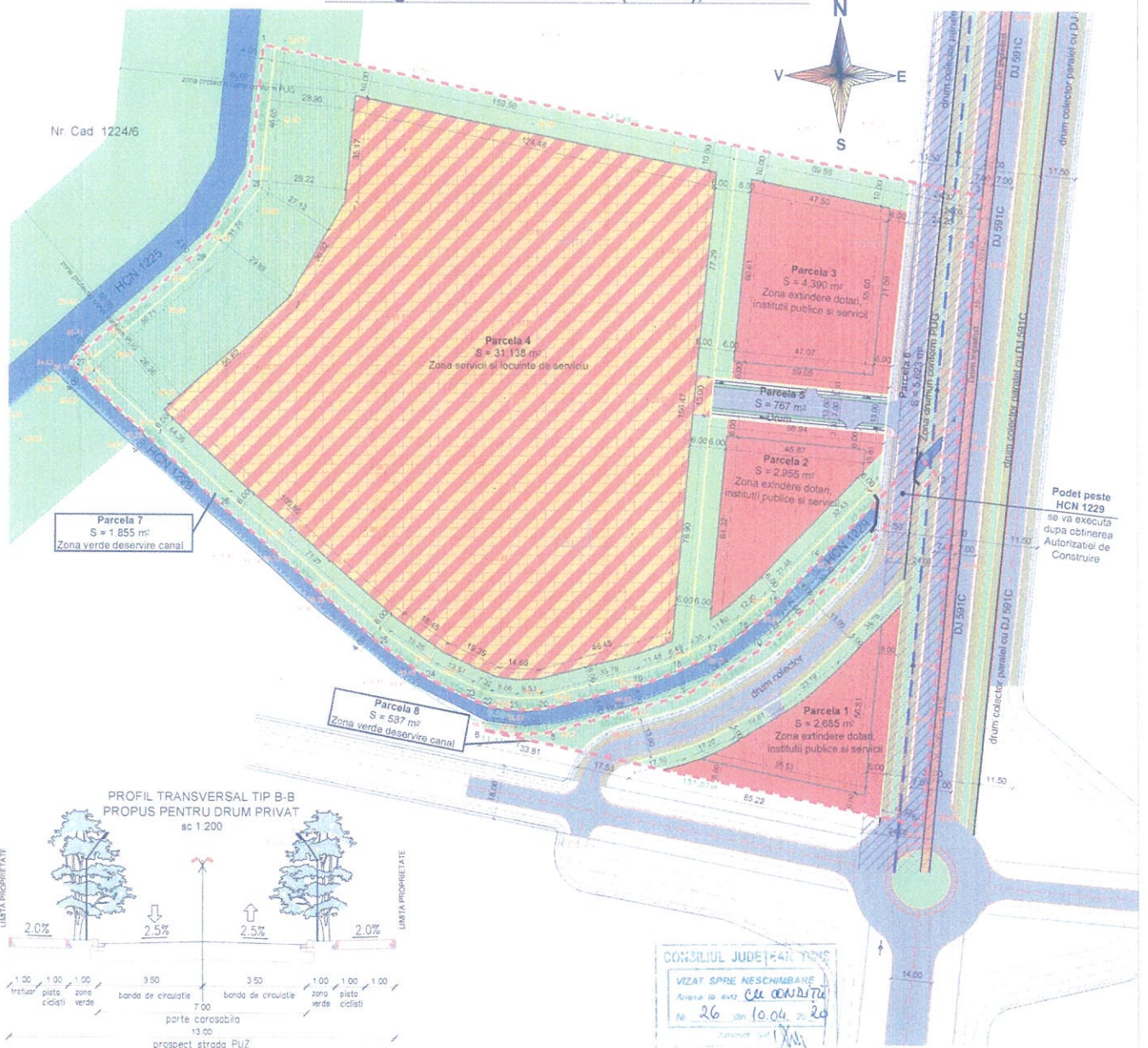
SC "FABRICA DE PROIECTE" SRL  
Proiectare Arhitectura | Structura | Urbanism | Geotehnica

Proiect nr. 251/2017  
Faza PUZ  
Planșa nr. U-03

Elaborare Plan Urbanistic Zonal - "Zona extindere dotari si locuinte de servicii"

Titlu planșă: Plan reglementari urbanistice (Faza 1)

Plan reglementari urbanistice (Faza 2), Sc. 1:1000



CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ  
VIZAT SPRE NESCIMBARE  
Anexa la actul de autorizare  
Nr 26 din 10.04.2020

PARCELA	FUNCTIUNI	SUPRAFATA	din care
1	Zona extindere dotan, institutii publice si servicii si zone verzi amenajate	2.685,00 m <sup>2</sup>	2.158,00 m <sup>2</sup> dotan si servicii 527,00 m <sup>2</sup> zone verzi
2	Zona extindere dotan, institutii publice si servicii si zone verzi amenajate	2.955,00 m <sup>2</sup>	2.011,00 m <sup>2</sup> dotan si servicii 944,00 m <sup>2</sup> zone verzi
3	Zona extindere dotan, institutii publice si servicii si zone verzi amenajate	4.390,00 m <sup>2</sup>	3.392,00 m <sup>2</sup> dotan si servicii 998,00 m <sup>2</sup> zone verzi
4	Zona servicii si locuinte de servicii si zone verzi amenajate	31.138,00 m <sup>2</sup>	23.801,00 m <sup>2</sup> servicii si locuinte 7.337,00 m <sup>2</sup> zone verzi
5	Drum	767,00 m <sup>2</sup>	
6	Teren cedat in domeniu public, zona drumuri cf. PUG	5.623,00 m <sup>2</sup>	
7	Zona verde deservire canal	1.855,00 m <sup>2</sup>	
8	Zona verde deservire canal	587,00 m <sup>2</sup>	

LEGENDA

- Limbia de proprietate propusa pentru introducerea intravilan
- Limbia parcele propuse
- Zona extindere dotan, institutii publice si servicii
- Zona locuinte de servicii si servicii
- Zona verzi si plantatii de aliniament
- Drumuri, trotuare platforme si accese propuse
- Canal existent
- Zona implantare a constructiilor
- Drum de judetean existent DJ 591C
- Linie aeriana LEA existenta
- Zona de protectie LEA 24.00m
- Zona taluz drum judetean si colector
- Zona verzi de protectie canal

Indicatori urbanistici propusi

- Zona dotan, institutii publice si servicii**
  - POT max = 30%
  - CUT max = 0.90
  - Regim de inaltime: P+1E+M/P+2E
  - H max = 13.00m
- Zona locuinte de servicii si servicii**
  - POT max = 30%
  - CUT max = 0.90
  - Regim de inaltime: P+1E+M/P+2E
  - H max = 13.00m

ZONE FUNCTIONALE	Existent		%
	S [m <sup>2</sup> ]	S [m <sup>2</sup> ]	
Teren arabil	50.000,00 m <sup>2</sup>		100,00%
Zona extindere dotan, institutii publice si servicii	7.561,00 m <sup>2</sup>		15,12%
Zona locuinte de servicii si servicii	23.801,00 m <sup>2</sup>		47,60%
Circulatii si accese auto	6.390,00 m <sup>2</sup>		12,78%
Zone verzi	12.248,00 m <sup>2</sup>		24,50%
<b>TOTAL</b>	<b>50.000,00 m<sup>2</sup></b>	<b>50.000,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>

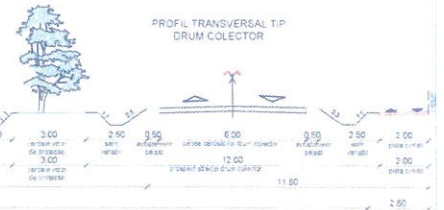
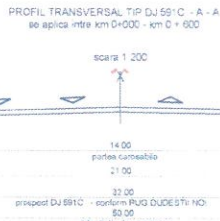
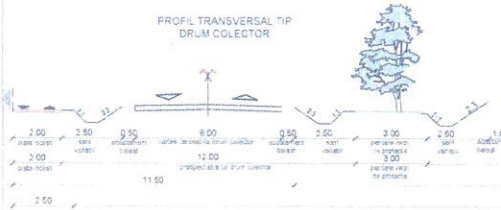
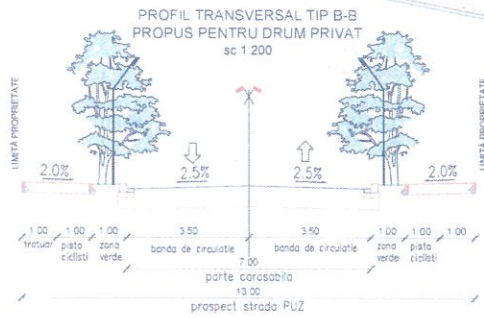
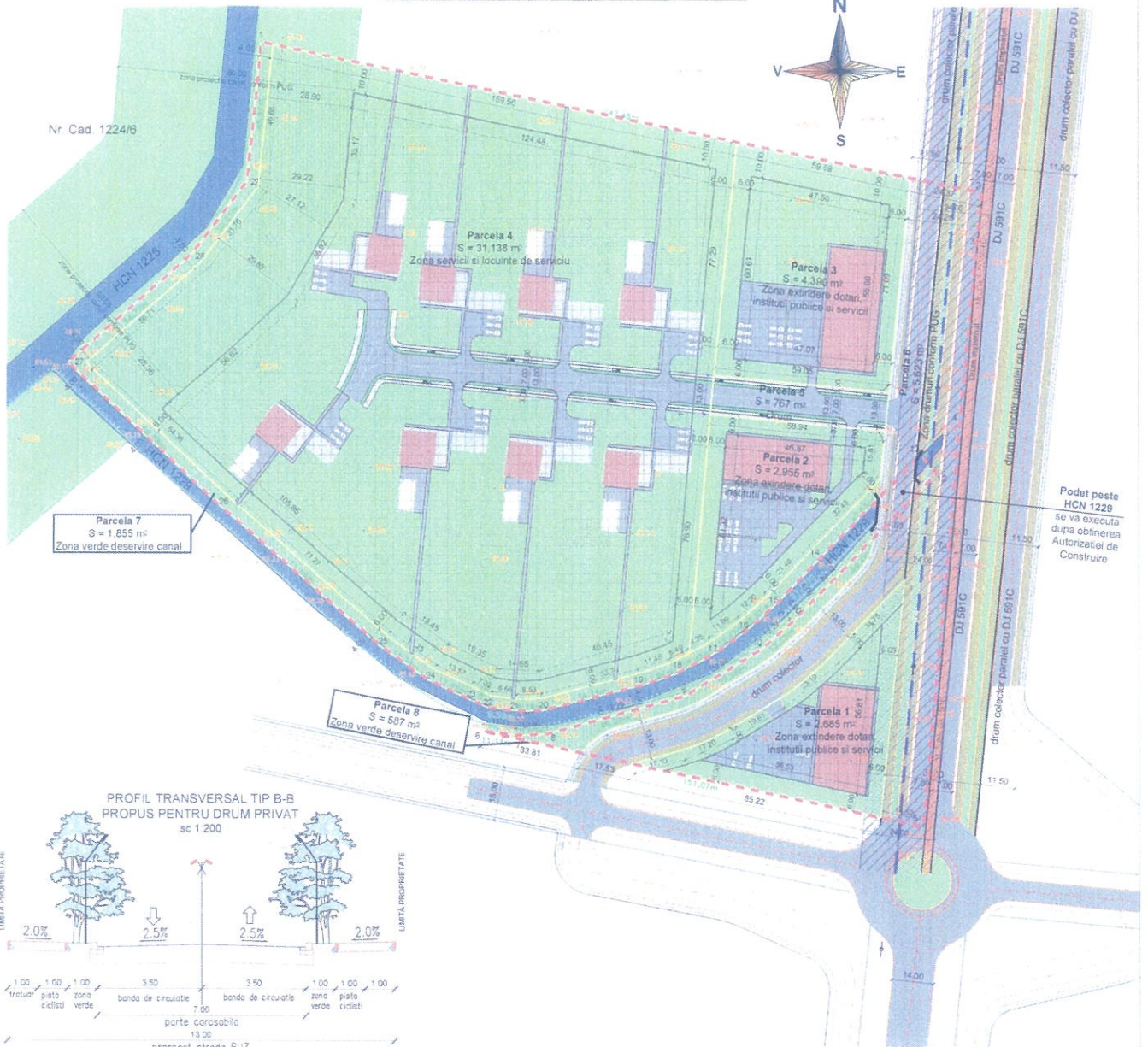


SC "FABRICA DE PROIECTE" SRL  
Proiectare Arhitecturala | Structura | Urbanism  
Str. Sabin Răduci nr. 10, județul Timiș, România  
Tel: 0744 145241 EMAIL: info@fabrica-proiecte.ro  
www.fabrica-proiecte.ro

Amplasament: jud. Timiș, com. Dudești, No. extravilan DJ nr. 404001, nr. cad. 424001  
Beneficiar: KIRCHMAYER Tomasz, KIRCHMAYER Emad, KIRCHMAYER Gerhard si KIRCHMAYER Ana-Maria  
Proiect nr. 201/2017  
Titlu proiectare: Elaborare Plan Urbanistic Zona - Zona extindere dotan si locuinte de servicii  
Faza: P.U.Z.  
Titlu planșă: Plan reglementari urbanistice (Faza 2)  
Planșă nr. U-04



Plan propunere mobilare , Sc. 1:1000



PARCELA	FUNCTIUNI	SUPRAFATA	din care
1	Zona extindere dotari, institutii publice si servicii si zone verzi amenajate	2 685,00 m <sup>2</sup>	2 158,00 m <sup>2</sup> dotari si servicii 527,00 m <sup>2</sup> zone verzi
2	Zona extindere dotari, institutii publice si servicii si zone verzi amenajate	2 955,00 m <sup>2</sup>	2 011,00 m <sup>2</sup> dotari si servicii 944,00 m <sup>2</sup> zone verzi
3	Zona extindere dotari, institutii publice si servicii si zone verzi amenajate	4 390,00 m <sup>2</sup>	3 392,00 m <sup>2</sup> dotari si servicii 998,00 m <sup>2</sup> zone verzi
4	Zona servicii si locuinte de servicii si zone verzi amenajate	31 138,00 m <sup>2</sup>	23 801,00 m <sup>2</sup> servicii si locuinte 7 337,00 m <sup>2</sup> zone verzi
5	Drum	767,00 m <sup>2</sup>	
6	Teren cedat in domeniu public, zona drumuri cf. PUG	5 623,00 m <sup>2</sup>	
7	Zona verde deservire canal	1 855,00 m <sup>2</sup>	
8	Zona verde deservire canal	587,00 m <sup>2</sup>	

LEGENDA

- - - Limita de proprietate propusa pentru introducerea in intravilan
- - - Limita parcele propuse
- Zona extindere dotari, institutii publice si servicii
- Zona locuinte de servicii si servicii
- Zone verzi si plantatii de aliniament
- Drumuri, trotuare, platforme si accese propuse
- Canal existent
- Zona implantare a constructiilor
- Drum de judetean existent DJ 591C
- Linie aneana LEA existenta
- Zona de protectie LEA 24 00m
- Zone taluz drum judetean si colector
- Zone verzi de protectie canal

Indicatori urbanistici propusi

- Zona dotari, institutii publice si servicii**
  - POT max = 30%
  - CUT max = 0,90
  - Regim de inaltime: P+1E+M/P+2E
  - H max = 13,00m
- Zona locuinte de servicii si servicii**
  - POT max = 30%
  - CUT max = 0,90
  - Regim de inaltime: P+1E+M/P+2E
  - H max = 13,00m

ZONE FUNCTIONALE	Existent S [m <sup>2</sup> ]	Propus S [m <sup>2</sup> ]	%
Teren arabil	50 000,00 m <sup>2</sup>		100,00%
Zona extindere dotari, institutii publice si servicii		7 561,00 m <sup>2</sup>	15,12%
Zona locuinte de servicii si servicii		23 801,00 m <sup>2</sup>	47,60%
Circulatii si accese auto		6 390,00 m <sup>2</sup>	12,78%
Zone verzi		12 248,00 m <sup>2</sup>	24,50%
<b>TOTAL</b>	<b>50 000,00 m<sup>2</sup></b>	<b>50 000,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>



SC "FABRICA DE PROIECTE" SRL  
Proiectare Arhitectura | Structura | Urbanism  
Str. 2748 Săbănița, nr. 14, Săbănița, județul Iași, România  
Tel: 0236 543151 | Email: info@fabrica-proiecte.com  
Web: www.fabrica-proiecte.com

Amplasament: jud. Timiș, com. Căstelu Noi, extravilan CF 20.02/001/10  
Beneficiar: KIRCHMAYER/Genia KIRCHMAYER/Enist KIRCHMAYER/Genia și KIRCHMAYER Ana Maria  
Proiect nr: 001/2017  
Faza: PUZ

NUME	SEMNATURA	Scara
SEF PROIECT: arh. Sabin Raclu		1:1000
PROIECTAT: arh. Sabin Raclu		1:200
DESEINAT: arh. Sabin Raclu		
INTOCMIT: arh. Sabin Raclu		

TITLUL PROIECTULUI	TITLUL PLANȘII	PLANȘIA NR
Elaborare Plan Urbanistic Zonal - "Zona extindere dotari si locuinte de servicii"	Plan propunere mobilare	U-06

