



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA

Nr.37 din 27.03.2024

**privind aprobarea documentației Planului Urbanistic Zonal (PUZ) pentru
“INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN
ANEXE LA EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ ÎN COMPLEX TURISTIC CU SALĂ DE
EVENIMENTE” al beneficiarului S.C. EVERLAND IMMO S.R.L.**

Având în vedere:

- a) prevederile certificatelor/avizelor/acordurilor preliminare obținute: Primăria Dudeștii Noi - Certificatul de Urbanism nr. 71 din 28.08.2019 și Certificatul de Urbanism nr. 67 din 19.08.2022, Avizul prealabil de oportunitate NR. 1/23.01.2020, Agenția pentru Protecția Mediului nr. 80/14.07.2022, Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare – Filiala de Îmbunătățiri Funciare Timiș nr. 462/19.09.2022, Direcția Județeană pentru Cultură Timiș nr. 3987/12.11.2019, Consiliul Județean Timiș – Direcția Tehnică nr. 181/R.28340/18.10.2023, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr. 203/12.05.2021, Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Timiș nr. 1939/19.12.2019, Aquatorontal S.R.L. – Aviz apă-canalizare nr. 91/30.03.2021, Enel Distribuție Banat nr. 16792157/12.05.2023, Telekom Romania Communications S.A. nr. 521/23.03.2021, OFICIUL de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș nr. 3726/2020, Direcția de Sănătate Publică a Județului Timiș nr. 16244/346/A/14.07.2020;
- b) cererea beneficiarului S.C. Everland Immo S.R.L. înregistrată la Primăria comunei Dudeștii Noi nr. 3740 din 12.01.2024;
- c) avizul Arhitectului Șef din cadrul Consiliului Județean Timiș nr. 129/20.12.2023;
- e) Legea Nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu toate completările și modificările ulterioare;
- f) H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- g) OMS 119/2014 completat de OMS 994/2018;
- h) H.C.J Timiș Nr. 87/2004 și H.C.J. Timiș Nr. 115/2008 privind reglementările și indicatorii urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial pentru edificare urbană din jud. Timiș
- i) Hotărârea Consiliului Local al comunei Dudeștii Noi nr.111/ din 19.12.2019 privind acordarea Avizului de oportunitate pentru elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea în intravilan în vederea schimbării de destinație din anexe la exploatație agricolă în complex turistic cu sală evenimente a beneficiarului S.C. REAL BEST S.R.L.

luând act de:

- a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr.5856/2024, 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.5857/2024, 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 (PUZ) pentru "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ANEXE LA EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ ÎN COMPLEX TURISTIC CU SALĂ DE EVENIMENTE" al beneficiarului S.C. EVERLAND IMMO S.R.L., situat în extravilanul comunei Dudeștii Noi, județul Timiș, identificat prin C.F. nr. 401160 - Dudeștii Noi, nr. cadastral 401160, în suprafață de 11.500 m².

Art. 2. - Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor din zona respectivă vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ANEXE LA EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ ÎN COMPLEX TURISTIC CU SALĂ DE EVENIMENTE” prevăzut în anexă, care face parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art. 3. - Prin intermediul secretarului general al 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.-

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,



Adrian - Leonida CAPSALI



Contrasemnează pentru legalitate:

**SECRETARUL GENERAL
AL COMUNEI DUDEȘTII NOI**


Loredana-Adina-Mihaela LUCIU

9 Hotărârea Consiliului Local a fost adoptată cu 9 voturi pentru, 0 voturi împotriva,

0 voturi abținere din totalul de 9 consilieri locali prezenți

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DENUMIREA LUCRĂRII: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ANEXE LA EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ ÎN COMPLEX TURISTIC CU SALĂ EVENIMENTE.

AMPLASAMENT: Jud. Timiș, Comuna DUDEȘTII NOI, EXTRAVILAN, C.F. Nr. 401 160

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE 1. ROLUL Regulamentului local de urbanism

Articolul 1. Rolul REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. 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.
- Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.
- Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale odată cu aprobarea lui.
- După aprobarea documentației P.U.Z., R.L.U. aferent devine baza legală care reglementează modul de construire din zonă.

2. Baza legală a elaborării

- **Baza legală a elaborării.**
La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau următoarele:
 - H.G.R. Nr. 525/1996 și ghidul de aplicare R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT Nr. 176/N/16.08.2000.
 - Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată.
 - Legea Nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată.
 - Legea fondului funciar Nr. 18/1991 (republicată).
 - Codul Civil.
 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT Nr. 179/N/16.08.2000.
 - Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT Nr. 21/N/10.04.2000.
 - OMS 119/2014 completat de OMS 994/2018.
 - H.C.J Timiș Nr. 87/2004 și H.C.J. Timiș Nr. 115/2008 privind reglementări și indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din Județul Timiș.
 - Ridicare topografică pentru zona studiată.
 - Studiul geotehnic.

3. Domeniul de aplicare

Articolul 2 Domeniul de aplicare

- Regulamentul Local de Urbanism se aplică în autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor amplasate în zona studiată prin P.U.Z.
- Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din teritoriul extravilan al Comunei DUDEȘTII NOI, Județul Timiș.
- Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele zonei:
 - La Sud Drumul Județean DJ 692A, canalul HCn 400, parcelele A343.
 - La Vest PUZ SOLARIS 5, aprobat prin HCL 55/2014 (parcele private în intravilan) - zona de dotări - agrement.
 - La Nord - Est Canalul HCn 401, respectiv limita de intravilan propusă prin P.U.G.
- Limita zonei studiate este figurată în planșa *Reglementări urbanistice* a Planului Urbanistic Zonal. Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activitate propuse și este evidențiată în planșa *Reglementări urbanistice*; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor.
- Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z odată aprobate, constituie act de autoritate ale administrației publice locale.

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

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

Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament. Se vor avea în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrărilor, cât și în funcționarea propriu-zisă.

Articolul 3 Terenuri agricole din extravilan Nu este cazul.

Articolul 4 Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliul Local Dudeștii Noi pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Titularii obiectivelor de investiții amplasate pe terenuri agricole din intravilan sunt obligați să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care sa-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora (alin.1, art.100, L18/1991).

Articolul 5 Suprafețe împădurite Nu este cazul.

Articolul 6 Resursele subsolului

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliul Local Dudeștii Noi, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului PUZ, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la Consiliul Județean Timiș prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale Timiș.

Articolul 7 Resurse de apă și platforme meteorologice

(1) Autorizarea executării lucrărilor permise prin acest Regulament este permisă cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(2) Poluarea în orice mod a resurselor de apă este interzisă (alin.1, art.15, L107/1996).

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

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

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

a) punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor

uzate,

fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;

b) realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare;

c) evacuarea de ape uzate în apele subterane, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;

d) utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau cu conținut periculos;

(6) Lucrările de construcții, inginerie civilă și clădiri, precum și alte activități similare pe teren sau în teren care intră în contact cu corpurile de apă subterană pot fi autorizate specificând condițiile particulare ale acestora. În acest scop, aceste activități trebuie să se desfășoare în conformitate cu normele tehnice generale obligatorii elaborate pentru activitățile respective (alin.3, art.20, L107/1996).

Articolul 8 Zone construite protejate

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

Articolul 9 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Zona avută în studiu se suprapune cu aria naturală protejată Natura 2000 **ROSCI0277 - Becicherecu Mic**.

(2) Având în vedere că terenul planului este suprapus cu situl Natura 2000 ROSCI0277 Becicherecu Mic se vor respecta următoarele Condiții pentru protecția biodiversității, a speciilor și habitatelor de interes comunitar:

- titularul planului va instrui personalul care va executa lucrările de construcție asupra faptului că amplasamentul planului este situat într-o arie naturală protejată de interes comunitar, asupra importanței desemnării acesteia, astfel încât să se asigure obiectivele de conservare ale ariei;

- este interzisă depozitarea/ abandonarea deșeurilor de orice tip în aria naturală protejată, deversarea de substanțe chimice în sol;

- este interzisă utilizarea de insecticide, semințe otrăvite, alte substanțe biocide cu scopul combaterii rozătoarelor;

- *pentru protecția tuturor speciilor de plante și animale sălbatice terestre, acvatice și subterane care trăiesc atât în ariile protejate cât și în afara ariilor sunt interzise:*

- orice formă de recoltare, capturare, ucidere, distrugere sau vătămare a exemplarelor din flora și fauna sălbatică, aflate în mediul lor natural, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic.
- perturbarea intenționată în cursul perioadei de reproducere, de creștere, de hibernare și de migrație a speciilor.
- deteriorarea, distrugerea și/sau culegerea intenționată a cuiburilor și/sau a ouălor din natură.
- deteriorarea și/sau distrugerea locurilor de reproducere ori de odihnă.
- recoltarea florilor și a fructelor, culegerea, tăierea, dezrădăcinarea sau distrugerea cu intenție a acestor plante în habitatelor lor naturale, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic.

- deținerea, transportul, vânzarea sau schimburile în orice scop, precum și oferirea spre schimb sau vânzare a exemplarelor luate din natură, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic.
- pe suprafața sitului circulația cu mijloace motorizate se va realiza cu viteză redusă, utilizându-se drumurile existente, permise accesului public, evitând astfel eroziunea în suprafață și/sau adâncime a terenului;
- căile de acces rutier către amplasamentul planului se vor menține în stare corespunzătoare astfel încât să se evite formarea ochiurilor de apă în perioadele ploioase, respectiv producerea prafului în perioadele secetoase;
- în cazul în care pe amplasament se vor identifica specii pentru a căror protecție a fost desemnat situl, acestea vor fi relocalate în zone favorabile supraviețuirii exemplarelor; costurile necesare relocării fiind suportate de titularul planului;
- respectarea prevederilor *OUG Nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea Nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare*;
- respectarea obiectivelor de conservare specifice/ măsurilor minime de conservare stabilite și aprobate pentru situl Natura 2000 ROSCI0277 Becicherecu Mic, prin Nota MMAP Nr.28537/BT/12.10.2021 (obiective revizuite);
- respectarea și implementarea măsurilor precizate în memoriul de prezentare în vederea prevenirii/ evitării impactului asupra speciilor de interes comunitar, habitatelor acestora, precum și a habitatului 1530* care constituie obiectivele de conservare ale ariei naturale protejate;
- asigurarea procentului de 25% de spațiu verde amenajat; zonele verzi vor fi amenajate cu specii locale de graminee, iar întreținerea vegetației se va face prin intervenții minime fără a utiliza substanțe chimice;
- orice incident semnalat care ar putea avea un impact asupra factorilor de mediu, mai ales asupra biodiversității, va fi anunțat la APM Timiș în timpul cel mai scurt posibil.

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

Articolul 10 Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscurile naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin *riscuri naturale* se înțelege: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea, delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean Timiș, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

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

Articolul 11 Expunerea la riscuri tehnologice

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

(2) În sensul prezentului regulament, *riscurile tehnologice* sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, sau cele care sunt permise prin normativele de specialitate privitoare la energia electrică, apă, canalizare, căi de comunicație și alte asemenea lucrări de infrastructură, precizate sau nu în avizele de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ.

Articolul 12 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Articolul 13 Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

(3) Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente.

(4) 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.

Articolul 14 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul terenului de față sunt prevăzute și în cap.IV al prezentului Regulament.

Articolul 15 Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca **procentul de ocupare a terenului** să nu depășească limita superioară stabilită în aliniatele de mai jos:

- Procentul maxim de ocupare a terenului pt. zona de agrement, dotări și servicii este de **40 %**.

(2) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția nedepășirii limitei superioare a **coeficientului de utilizare** a terenului precizată în prevederile specifice amintite în aliniamentele de mai jos:

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru zona de agrement, dotări și servicii este de **1,20**.

Articolul 16 Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planul de amenajare a teritoriului județean Timiș, planul urbanistic general al comunei Dudeștii Noi și/sau prezentul plan urbanistic zonal, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 17 Orientarea față de punctele cardinale

(1) Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul Nr. 119/2014, completat de Ordinul Nr. 994/2018 al Ministerului Sănătății.

Articolul 18 Amplasarea față de drumurile publice

(1) Distanța minimă de amplasare a oricărei clădiri este de 5,00m față de profilul stradal a Drumului Județean DJ 692A. Excepție fac cabinele poartă în regim de maxim Parter, instalațiile edilitare.

Articolul 19 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

Articolul 20 Amplasarea față de căi ferate din administrarea Regiei Autonome „Societatea Națională a Căilor Ferate Române” Nu este cazul.

Articolul 21 Amplasarea față de aeroporturi Nu este cazul.

Articolul 22 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat Nu este cazul.

Articolul 23 Amplasarea în raport cu limitele separatoare ale parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând următoarele condiții:

- retragerea față drumul județean DJ 692 A se propune de 5,00m de la limita de proprietate propusă (22,5m din axul drumului).
- retragerea față de canalul HCn 401 se propune de 2,00 m.
- retragerea față de limita Vestică, unde se învecinează cu P.U.Z-ul Solaris 5 se propune de 10,00m.
- retragerea față de iaz se propune de 5,00 m.

Articolul 24 Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul Nr. 119/2014, completat de Ordinul Nr. 994/2018 al Ministerului Sănătății, respectiv cu respectarea Normativul P118/1999 privind siguranța la foc a construcțiilor.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 25 Accese carosabile

(1) Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface existențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției

civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P 118/1998.

(2) Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

(3) Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.

Articolul 26 Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin *accese pietonale* se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

(3) Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 27 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente.

Articolul 28 Realizarea de rețele odilitare

(1) Realizarea, extinderea de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către autoritățile locale, investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

(2) Realizarea de soluții de echipare în sistem individual cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului se admit doar în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețelele centralizate publice, atunci când acestea se vor executa.

(3) Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare, de gaze naturale, energie termică și cablu tv vor fi amplasate subteran.

(4) Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

Articolul 29 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate a comunei sau a județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin.1 și 2, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

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

Articolul 30 Parcelarea

(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.

(2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.

Articolul 31 Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime este de S+P+2E (1E+M) și înălțimea maximă la coamă de 13,00m.

Articolul 32 Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspectul arhitectural, conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului este interzisă.

(2) Aspectul exterior al clădirilor se recomandă cu tencuie în culori deschise; se acceptă plăcări ceramice sau cu piatră pe înălțimea parterului.

(3) Se recomandă realizarea de construcții cu învelitoare de tip șarpantă, cu învelitoare din țiglă ceramică, tablă tip țiglă, șindrilă bituminoasă, fiind interzise alte tipuri de materiale (tablă ondulată, panouri azbociment etc.)

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

Articolul 33 Parcaje

(1) Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice. Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite în corelare cu funcțiunea propusă, cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 și a normativelor în vigoare.

(2) Amplasarea parcajelor față de clădirile învecinate se va face având în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(3) Intrările și ieșirile din parcaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează. Rampele de acces nu trebuie să antreneze modificări ale nivelului trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Articolul 34 Spații verzi și plantate

(1) Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va trata ca spațiu verde minim 25,00% din suprafața totală a parcelei.

(2) Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor de circulație publice.

(3) Pe spațiile verzi se pot amplasa alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, spații pentru întreținere= maxim 10,00 % din suprafața totală a spațiului verde.

(4) Pe spațiile verzi se pot amplasa rețele, construcții și amenajări edilitare necesare funcționării investițiilor.

(5) Se interzice folosirea spațiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor.

Articolul 35 Împrejmuiri

(1) Spre frontul stradal și la limitele de vecinătate, până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejmuiri transparente cu înălțime maximă de 2,10 m, alcătuite din grilaj și soclu din zidărie cu înălțimea maximă de 0,60 m.

(2) De la clădire până în spatele lotului se pot realiza împrejmuiri opace cu înălțimea maximă de 2,00 m.

(3) În zonele verzi amenajate se recomandă realizarea de împrejmuiri tip „gard viu” sau împrejmuiri transparente cu obligația asigurării accesului public la acestea.

(4) Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Articolul 36 Autorizarea directă

(1) În elaborarea documentațiilor de urbanism se va urmări adaptarea prevederilor conținute în articolele Regulamentului General de Urbanism și în anexele care îl însoțesc, la condițiile specifice ale localităților sau zonelor acestora.

(2) *Autorizarea directă* constă în emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de construire în temeiul și cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism, până la elaborarea, respectiv reactualizarea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, în termenele prevăzute de HGR Nr 525/1996, cu modificările ulterioare. În acest caz, condițiile de construbilitate pentru un teren dat se stabilesc prin corelarea tuturor articolelor Regulamentului General de Urbanism și se comunică solicitantului de către administrația publică locală prin certificatul de urbanism.

Articolul 37 Destinația unui teren sau a unei construcții

În sensul prezentului regulament, prin *destinația unui teren sau a unei construcții* se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Articolul 38 Organele administrației publice competente

Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului și al șefului Departamentului pentru Administrație Publică Locală.

Articolul 39 Litigiile

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

CAPITOLUL III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unități și subunități funcționale

III.11. 1 Generalități

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

III.11. 2 Zone și subzone funcționale

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de *Reglementări Urbanistice* din P.U.Z. Este propusă o singură zonă funcțională - **zonă de agrement, dotări și servicii**. Nu sunt propuse subunități funcționale.

CAPITOLUL IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE

ZONĂ DE AGREMENT, DOTĂRI ȘI SERVICII

IV.1 Generalități

IV.1.1 Caracterul zonei

- Zona este destinată funcțiunii de agrement, dotări și servicii

IV.1.2 Funcțiunea dominantă a zonei

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea de agrement, dotări și servicii.

IV.1.3 Funcțiunea complementare admise ale zonei

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- construcții specifice funcțiunii de agrement, dotări și servicii, indispensabile exploatării zonei (birou administrație, vestiare, depozit unelte),
- rețele tehnico- edilitare,
- parcări.
- amenajări peisagere, plantații de protecție, oglinzi de apă, locuri de joacă,
- instalații edilitare,
- împrejmui.

IV.2 Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei

IV.2.1 Utilizări permise

Este permisă, amplasarea următoarelor:

- construcții pentru agrement, recreere și sport,

- construcții pentru activități de cazare,
- terenuri-piste de sport, comerț en detail,
- birouri,
- servicii de alimentație publică,
- prestări servicii diverse.

IV.2.2 Utilizări permise cu condiții

Nu este cazul

IV.2.3 Utilizări interzise permanent

Activități industriale poluante de orice natură și cu risc tehnologic, orice tip de locuire.

IV.3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

IV.3.1 Indici urbanistici

Zonă funcțională	P.O.T	C.U.T	Regim de înălțime	H. cornișă	H coamă
Zonă agrement, dotări și servicii	40,00%	1,20	S+P+2E	max. 10,00 m	max. 13,00 m

IV.3.2 Parcaje

- Se vor asigura locuri de parcare în concordanță cu funcțiunea propusă.

IV.3.3 Amplasarea față de drumurile publice

- Distanța minimă de amplasare a oricărei clădiri este de 5,00m față de profilul stradal a Drumului Județean DJ 692A. Excepție fac cabinele poartă în regim de maxim Parter, instalațiile edilitare.

IV.3.4 Amplasarea în raport cu limitele separatoare ale parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând următoarele condiții:

- retragerea față drumul județean DJ 692 A se propune de 5,00m de la limita de proprietate propusă (22,5m din axul drumului).
- retragerea față de canalul HCn 401 se propune de 2,00 m.
- retragerea față de limita Vestică, unde se învecinează cu P.U.Z-ul Solaris 5 se propune de 10,00m.
- retragerea față de iaz se propune de 5,00 m.

IV.3.5 Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul Nr. 119/2014, completat de Ordinul Nr. 994/2018 al Ministerului Sănătății, respectiv cu respectarea Normativul P118/1999 privind siguranța la foc a construcțiilor.

CAPITOLUL V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.)

Limitele U.T.R.-urilor și zonificarea funcțională din cadrul acestora se regăsesc în planșele

desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

CAPITOLUL VI. CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL Comunei Dudeștii Noi și ține cont de prevederile planurilor urbanistice aprobate în zonă.

Întocmit
arh. Roxana Oprea-Mirea

Verificat
arh. Bianca Luca

MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISTIC ZONAL

Capitolul 1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect: **ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ANEXE LA EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ ÎN COMPLEX TURISTIC CU SALĂ EVENIMENTE**

Beneficiar: **S.C. REAL BEST S.R.L.**
Jud. Timiș, Com. Săcălaz, Zona Industrială, DN 59A

Proiectant: **S.C. ARTKRAFT S.R.L.**, Timișoara, Str. Ion Barac, Nr.16,
tel: 0726 410 151

Amplasament: Jud. Timiș, Com. Dudeștii Noi, Extravilan, C.F. Nr. 401 160

Nr. proiect: 189/2019

Faza: Plan Urbanistic Zonal

Data elaborării: Septembrie 2019

1.2. Obiectul lucrării

Parcela studiată se situează în partea de Nord-Est a comunei Dudeștii Noi și este identificată prin CF. Nr. 401 160, Nr. Cad. 401 160. Parcela se află în proprietatea SC REAL BEST SRL.

Folosința actuală este teren extravilan cu două anexe la exploatație agricolă, în suprafață de 11.500,00 mp.

- **Corp C1** - Spații de cazare pentru muncitorii agricoli, regim de înălțime P+M, suprafață construită la sol 556,00 mp.

- **Corp C2** - șopron închis, grajd animale, suprafață construită la sol 477,00 mp.

Capacități de funcționare: fermă agricolă și microfermă zootehnică.

Categoria de folosință este: - teren arabil cu suprafață de 4.565 mp și 2.505 mp.

- curți construcții cu suprafață de 4.430 mp.

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru introducerea parcelei în Intravilanul Com. Dudeștii Noi în vederea schimbării de destinație din anexe la exploatație agricolă în complex turistic cu sală evenimente. Pentru aceasta, s-a obținut Certificatul de Urbanism Nr 67 din 19.08.2022 cu preluarea avizelor în termen de valabilitate obținute pe baza Certificatului de Urbanism Nr. 71 din 28.08.2019, eliberate de Primăria Comunei Dudeștii Noi.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului în relație cu Planurile de Urbanism aprobate în zonă;
- Modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate;

- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestui PUZ s-au studiat următoarele documentații:

- Planuri urbanistice zonale în curs de elaborare, avizare sau aprobate în zonă.
- Ridicarea topografică pentru zona studiată.
- Studiul geotehnic.

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul Nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea Nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu toate completările și modificările ulterioare.
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- OMS 119/2014 completat de OMS 994/2018.
- H.C.J Timiș Nr. 87/2004 și H.C.J. Timiș Nr. 115/2008 privind reglementările și indicatorii urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial pentru edificare urbană din jud. Timiș.

Capitolul 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

În organizarea acestei zone s-a ținut seama de propunerile de amenajare a localității și a zonei limitrofe din PUZ-urile aprobate în zonă, unde amplasamentul studiat este prevăzut ca viitoare **zonă de agrement, dotări și servicii**.

2.2 Încadrarea în localitate

Parcela studiată este amplasată în extravilanul comunei Dudeștii Noi, în partea de Nord-Est, la limita intravilanului extins prin PUZ-uri aprobate recent.

Terenul este delimitat astfel:

- la Sud de Drumul Județean DJ 692A (fost DC 286), canalul HCn 400, parcelele A343.
- la Vest se învecinează cu PUZ SOLARIS 5, aprobat prin HCL 55/2014 (parcele private în intravilan) - **zona de dotări - agrement**.
- la Nord - Est- de canalul HCn 401

Cele mai apropiate locuințe sunt amplasate, în partea de Vest, la o distanță de **633,00m** (distanță măsurată între fațadele imobilelor vecine și perimetrul/ limita de proprietate).

Distanța dintre perimetrul studiat și o viitoare zonă de locuințe (PUZ Solaris 5 - locuințe încă neconstruite) este de **105,00m**.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geomorfologic, localitatea Dudeștii Noi este așezată la contactul dintre **Câmpia Timișului și Câmpia Torontalului**, în partea nord-vest de municipiul Timișoara.

Câmpia Timișului. Privit în ansamblu, relieful zonei este de o remarcabilă monotonie, netezimea suprafeței de câmpie nefiind întreruptă decât de albia râului Timiș. În detaliu însă,

relieful localității și al împrejurimilor sale prezintă o serie de particularități locale, exprimate altimetric prin denivelări, totuși modeste, care nu depășesc nicăieri 2-3 m.

Din punct de vedere geologic, privind structurile geologice ale zonei, se găsesc **depozitele cuaternare (depozite fluvio-lacustre: argile, nisipuri, pietrișuri)** cu grosimi de cca 100 m, sub care se succed depozitele romanicene - până la cca 600 m adâncime - și cele daciene în facies lacustru și de mlaștină, care au favorizat formarea a numeroase straturi de lignit. Urmează formațiunile ponțianului și sarmațianului, pentru ca de la 1740 m în jos să se extindă domeniul fundamentului cristalin.

Drept consecință a alcătuirii petrografice a formațiunilor de suprafață, pe teritoriul localității se produc și fenomene de tasare, datorate substratului argilo-nisipos.

Câmpia Torontalului. Face parte din punct de vedere geomorfologic din depresiunea Panonică, încadrându-se în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare.

Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlaștinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în genere separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază.

Din punct de vedere geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri și nisipuri, cu extindere la peste 200 m adâncime.

Hidrografia zonei

Perimetrul amplasamentului cercetat, aparține **bazinului hidrografic Bega-Beregsău.**

Regimul climatic și pluviometric

Localitatea Dudeștii Noi se încadrează în **climatul temperat continental moderat**, caracteristic zonelor de câmpie din județul Timiș, cu unele influențe **submediteraneene și oceanice.**

Condițiile climatice din zona localității Dudeștii Noi se caracterizează prin următorii parametri:

- Media lunară minimă: $-1,0^{\circ}\text{C}$ – Ianuarie;
- Media lunară maximă: $+21,0^{\circ}\text{C}$ – Iulie-August;
- Temperatura minimă absolută: $-35,3^{\circ}\text{C}$ la data de 24.01.1963;
- Temperatura maximă absolută: $+40,0^{\circ}\text{C}$ la data de 16.08.1952;
- Temperatura medie anuală: $+10,7^{\circ}\text{C}$;

Media anuală a precipitațiilor din zonă, de **600 ... 650 mm**, este realizată îndeosebi ca urmare a precipitațiilor bogate din lunile mai, iunie, iulie (34,4% din totalul anual) și a celor din lunile noiembrie și decembrie, când se înregistrează un maxim secundar, reflex al influențelor climatice submediteraneene.

Regimul precipitațiilor are însă un caracter neregulat, cu ani mult mai umezi decât media și ani cu precipitații foarte puține.

Din punctul de vedere al căilor de comunicație din zonă, STAS 1709/1 – 90 (Fig. 2) situează amplasamentul în **zona de tip climateric I**, cu valoarea indicelui de umiditate $I_m = -20 \dots 0$.

Regimul eolian

Masele de aer dominante, în timpul primăverii și verii, sunt cele temperate, de proveniență oceanică, care aduc precipitații semnificative. În mod frecvent, chiar în timpul iernii, sosesc dinspre Atlantic mase de aer umed, aducând ploi și zăpezi însemnate, mai rar valuri de frig.

Din septembrie până în februarie se manifestă frecvente pătrunderi ale maselor de aer polar continental, venind dinspre est. Cu toate acestea, în Banat se resimte puternic și influența ciclonilor și maselor de aer cald dinspre Marea Adriatică și Marea Mediterană, care iarna generează dezgheț complet, iar vara impun perioade de căldură înăbușitoare.

Urmare a poziției sale în câmp deschis, dar situat la distanțe nu prea mari de masivele carpatice și de principalele culoare de vale care le separă în această parte de țară (culoarul Timiș-Cerna, valea Mureșului etc.), localitatea Dudeștii Noi suportă, din direcția nord-vest și vest, o mișcare a maselor de aer puțin diferită de circulația generală a aerului deasupra părții de vest a României. Canalizările locale ale circulației aerului și echilibrele instabile dintre centrul baricic impun o mare variabilitate a frecvenței vânturilor pe principalele direcții.

Cele mai frecvente sunt **vânturile de nord-vest (13%) și cele de vest (9,8%)**, reflex al activității anticiclonului Azorelor, cu extensiune maximă în lunile de vară, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de **3 m/s ... 4 m/s**. În aprilie-mai, o frecvență mare o au și **vânturile de sud (8,4% din total)**. Celelalte direcții înregistrează frecvențe reduse.

Ca intensitate, vânturile ating uneori gradul 10 (scara Beaufort), furtunile cu caracter ciclonal venind totdeauna dinspre vest, sud-vest (1929, 1942, 1960, 1969, 1994).

Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de **70 cm ... 80 cm**, conform STAS 6054 – 77.

Seismicitatea zonei

Conform COD DE PROIECTARE SEISMICĂ P 100-2006, accelerația terenului pentru proiectare la cutremure de pământ cu un interval minim de recurență IMR = 100 ani este $a_g = 0,16$ g, iar perioada de colț este $T_c = 0,70$ sec.

2.4 Circulația

Amplasamentul este accesibil din Drumul Județean DJ 692 A.

2.5 Ocuparea terenurilor

Folosința actuală este teren extravilan în suprafață de 11.500,00 mp. Categoria de folosință este: - teren arabil cu suprafață de 4.565 mp și 2.505 mp.

- curți construcții cu suprafață de 4.430 mp.

În prezent, pe terenul studiat sunt construite 2 anexe la exploatare agricolă.

Terenul este în momentul de față salubru din toate punctele de vedere.

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Disfuncționalități semnalate:

- lipsa dotărilor edilitare (alimentare cu apă și canalizare) care să permită asigurarea utilităților în zonă și branșarea clădirilor la acestea.
- suprapunerea amplasamentului studiat cu aria naturală protejată ROSCI0277-Becicherecu Mic.

2.6 Echiparea edilitară

Zona studiată nu este dotată din punct de vedere edilitar (apă, canalizare, telefonie, rețea gaze naturale). Pe terenul studiat există o Linie Electrică Aeriană LEA 20 kW, SC. ENEL DISTRIBUȚIE BANAT SA.

2.6.1 Alimentare cu energie electrică

Pe terenul studiat există o Linie Electrică Aeriană LEA 20 kW, SC. ENEL DISTRIBUȚIE BANAT SA. având drept de servitute de trecere subterană și/sau aeriană, continuă și perpetuă asupra

terenului în suprafață de 370,00 mp, față de care trebuie respectată distanța de 12m stânga-dreapta față de axul LEA 20kV - total 24,00m, zonă în care este interzisă executarea oricărei construcții, parcaje, împrejmuiri, elemente naturale, obiecte, depozitarea materialelor sau a deșeurilor. Se va respecta zona de siguranță și protecție față de PTAb existent de 3,00m față de latura cu acces în post și 1,50m față de latura cu uși și ferestre de ventilație. Se va respecta zona de siguranță față de PTA existent de 20,00m.

Alimentarea cu energie electrică este realizată în grija beneficiarului prin comandă către distribuitorul local de energie a unui bransament electric. De asemenea, pe amplasament există un grup electrogen de 11kV, în construcție insonorizată, cu pornire manuală.

2.6.2 Instalație interioară de alimentare cu apă rece

Soluția de alimentare cu apă potabilă a consumatorilor imobilului a impus realizarea unui foraj de incintă la o adâncime de 120 m cu un diametru nominal de 125 mm. Toată partea exterioră a forajului este înglobată în interiorul unui cămin de apometru. În interiorul acestuia este montat apometrul general pentru înregistrarea consumului de apă.

Forajul este echipat cu o pompă submersibilă Grundfos SQ5-50 care asigură debitul de 5 m³/h respectiv 1.39 l/s la o presiune de 48 mCa, necesar de apă pentru toți consumatorii.

Pentru atingerea parametrilor ceruți de consumatori (debit și presiune) $Q_{or\ max} = 0.578$ (m³/zi) la o presiune de 48mCa, clădirea este dotată cu o instalație de ridicare a presiunii tip hidrofor. Instalația de ridicare a presiunii este amplasată în foraj (pompa) respectiv în spațiul tehnic al clădirii.

Pentru alimentarea cu apă a clădirii de animale este prevăzută o conductă montată îngropat, care leagă instalația de ridicare a presiunii apei reci de locul de consum din această clădire. Necesarul de apă pentru animale a fost estimat și a rezultat un debit de 68,552 mc/an - 0.187 mc/zi - 187 l/zi - 0.008 mc/h.

Pentru adăparea animalelor în țărcurile aferente acestora, pe spațiul verde, au fost executate 2 trasee îngropate care alimentează jgheaburile de adăpare, fiecare jgheab fiind echipat cu dispozitiv de închidere/deschidere.

2.6.3 Instalație de canalizare menajeră și pluvială

Colectarea apelor menajere de la bucătărie.

Înainte de racordarea la sistemul exterior de colectare a apelor menajere a fost prevăzut un separator de grăsimi cu debitul de 2 l/s care tratează un debit de 0.517 l/s. Evacuarea apelor uzate menajere de la obiectele sanitare și alte puncte de colectare și evacuare se face printr-o rețea exterioară de canalizare menajeră.

Colectarea apelor menajere de la adăpostul de animale.

Evacuarea apei rezultată de la preaplinul jgheaburilor de adăpare ale animalelor este colectată și distribuită prin țevi de PVC îngropate și este deversată în balta de apă (iaz).

Pentru preluarea apelor uzate menajere din clădirea de animale s-a construit un bazin din beton (bazinul septic), învecinat, având un volum de 60 mc. Apele uzate menajere rezultate de la animale sunt, fie utilizate strict în scop agricol, fie vidanjate în mod regulat.

Toate apele uzate menajere sunt supuse unui proces de tratare prin intermediul unui sistem de

epurare alcătuit din următoarele componente:

- **Stație de epurare de tip noroi activ**

Stația de epurare a fost dimensionată să trateze un debit de 6000 litri de apă uzată menajeră în fiecare zi.

Rețeaua exterioară de canalizare menajeră, se racordează la canalul aflat în vecinătatea proprietății.

- **Bazinul septic (Fosa septică)**

Colectarea apelor pluviale

Instalația de canalizare pluvială cu un debit de 3.8 l/s preia apele de pe acoperișul clădirii prin intermediul unui sistem de burlane și jgheaburi. De aici, apele pluviale intră în sistemul unitar de canalizare exterioară al incintei, însă în aval de stația de epurare. Astfel, stația de epurare tratează doar apele uzate menajere. Sistemul de canalizare exterioară preia inclusiv apa rezultată din golirea piscinei, nu înainte ca aceasta să fie tratată prin intermediul sistemului de epurare.

De pe învelitoarea clădirii, apa rezultată în urma ploilor este evacuată prin intermediul a 4 burlane, fiind distribuită în mod egal, respectiv 2 burlane preiau jumătate din debit = 1.9 l/s. Apele uzate menajere, (tratate și epurate) prin intermediul stației de epurare, au un debit de $Q_{or\ max} = 0.16\ l/s$. Rezultă astfel, prin însumarea celor două, un debit de 2,06 l/s (pe timp de ploaie), colectat prin guri de scurgere și canalizare subterană, debit ce este deversat în canalul ANIF HCn401.

Prin intermediul celorlalte 2 burlane, jumătate din debitul apei meteorice (convențional curată), cu un debit de 1.9 l/s este preluată de pe acoperiș și este deversată în balta cu apă (iazul).

Între balta cu apă și canalul ANIF HCn401 a fost montată, sub adâncimea de îngheț, o conductă din PVC. Această conductă funcționează ca și preaplin al bălții de apă (iaz).

Apele pluviale de pe acoperișul din zona obiectivului, convențional curate, sunt colectate prin intermediul unui sistem de burlane și jgheaburi. Jumătate din debit este deversat în balta/iazul existent din incintă, iar preaplinul din iaz (atunci când este cazul) împreună cu restul de debit de apă de ploaie este deversat în canalul HCn 401 printr-o gură de vărsare în limita debitului de transport.

Apele uzate menajere sunt colectate prin rețeaua interioară de canalizare, sunt trecute printr-un separator de grăsimi, sunt conduse prin canalizarea exterioară în stația de epurare de unde sunt descărcate, în mod controlat, în canalul de desecare HCn 401 prin aceeași gură de vărsare ca și apa pluvială.

Concluzii.

- Apele uzate menajere de la grupurile sanitare sunt evacuate în bazinul septic (etanș).
- Apele uzate de la bucătărie sunt trecute prin separatorul de grăsimi.
- Apele uzate menajere și apele uzate provenite de la bucătărie, preepurate, sunt conduse prin canalizarea exterioară în stația de epurare, de unde se evacuează în canalul de desecare HCn 401, conform contractului.

- Stația de epurare este vidanțată de către S.C. HIDRO JET SRL conform contractului de prestări servicii.
- Purinul de la adăpostul de animale este evacuat într-un bazin etanș vidanțabil, iar gunoiul de grajd se depozitează pe o platformă betonată. Dejecțiile rezultate de la microfermă se administrează pe terenurile agricole din proprietatea beneficiarului conform Codului de Bune practici agricole.
- Apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile clădirilor se evacuează prin jgheaburi și burlane parțial în bazinul de rețenie - baltă și parțial în canalul de desecare ANIF HcN 401.
- Apele pluviale de pe suprafața pavată sunt evacuate liber sistematiza și se infiltrează în terenul prin patul de nisip.

2.6.4 Instalații de hidranți exteriori și interiori

Sursa de apă pentru instalațiile interioare și exterioare de hidranți o constituie o baltă de apă amplasată în incintă. De aici, apa este aspirată prin intermediul unei pompe de presiune înaltă și pompată în rețeaua exterioară de hidranți. Pompa pornește în momentul scăderii presiunii în instalație sub o limită prescrisă. Acest lucru este sesizat de către un presostat montat pe conducta de alimentare cu apă.

Sunt montați doi hidranți exteriori conectați la rețeaua de distribuție ramificată.

Din rețeaua exterioară de hidranți s-a conectat și rețeaua interioară de hidranți prin intermediul unei conducte PEHD DN 50. Rețeaua interioară de hidranți este realizată din țevă de oțel zincat cu DN 50. În interiorul obiectivului sunt montați doi hidranți interiori.

2.6.5 Instalații termice

În prezent, loc. Dudeștii Noi nu deține rețele de gaze naturale, astfel energia termică necesară încălzirii și preparării apei calde menajere, în amplasamentul studiat, este asigurată de o centrală termică individuală pe lemne.

În viitor, datorită faptului că a fost aprobat proiectul de „*Înființare sistem inteligent de distribuție gaze naturale în com. Dudeștii Noi și Becicherecu Mic*” există posibilitatea de branșare la rețea de gaze naturale.

2.6.6 Evacuarea deșeurilor solide menajere

Modul de evacuare a deșeurilor se face pe baza unui contract cu o firmă autorizată.

2.7 Probleme de mediu

Zona avută în studiu se suprapune cu aria naturală protejată ROSCI0277 - Becicherecu Mic. Zona din care face parte amplasamentul studiat este lipsită de factori majori de poluare. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului. Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. – „*Introducere în intravilan în vederea schimbării de destinație din anexe la exploatarea agricolă în complex turistic cu sală evenimente*” se va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic, având în vedere caracterul zonei.

Având în vedere că terenul planului este suprapus cu situl Natura 2000 ROSCI0277 Becicherecu Mic se vor respecta următoarele Condiții pentru protecția biodiversității, a

speciilor și habitatelor de interes comunitar:

- titularul planului va instrui personalul care va executa lucrările de construcție asupra faptului că amplasamentul planului este situat într-o arie naturală protejată de interes comunitar, asupra importanței desemnării acesteia, astfel încât să se asigure obiectivele de conservare ale ariei;
- este interzisă depozitarea/ abandonarea deșeurilor de orice tip în aria naturală protejată, deversarea de substanțe chimice în sol;
- este interzisă utilizarea de insecticide, semințe otrăvite, alte substanțe biocide cu scopul combaterii rozătoarelor;
- *pentru protecția tuturor speciilor de plante și animale sălbatice terestre, acvatice și subterane care trăiesc atât în ariile protejate cât și în afara ariilor sunt interzise:*
 - orice formă de recoltare, capturare, ucidere, distrugere sau vătămare a exemplarelor din flora și fauna sălbatică, aflate în mediul lor natural, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic.
 - perturbarea intenționată în cursul perioadei de reproducere, de creștere, de hibernare și de migrație a speciilor.
 - deteriorarea, distrugerea și/sau culegerea intenționată a cuiburilor și/sau a ouălor din natură.
 - deteriorarea și/sau distrugerea locurilor de reproducere ori de odihnă.
 - recoltarea florilor și a fructelor, culegerea, tăierea, dezrădăcinarea sau distrugerea cu intenție a acestor plante în habitatelor lor naturale, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic.
 - deținerea, transportul, vânzarea sau schimburile în orice scop, precum și oferirea spre schimb sau vânzare a exemplarelor luate din natură, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic.
- pe suprafața sitului circulația cu mijloace motorizate se va realiza cu viteză redusă, utilizându-se drumurile existente, permise accesului public, evitând astfel eroziunea în suprafață și/sau adâncime a terenului;
- căile de acces rutier către amplasamentul planului se vor menține în stare corespunzătoare astfel încât să se evite formarea ochiurilor de apă în perioadele ploioase, respectiv producerea prafului în perioadele secetoase;
- în cazul în care pe amplasament se vor identifica specii pentru a căror protecție a fost desemnat situl, acestea vor fi relocalate în zone favorabile supraviețuirii exemplarelor; costurile necesare relocalării fiind suportate de titularul planului;
- respectarea prevederilor *OUG Nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea Nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare;*
- respectarea obiectivelor de conservare specifice/ măsurilor minime de conservare stabilite și aprobate pentru situl Natura 2000 ROSCI0277 Becicherecu Mic, prin Nota MMAP Nr.28537/BT/12.10.2021 (obiective revizuite);
- respectarea și implementarea măsurilor precizate în memoriul de prezentare în vederea prevenirii/ evitării impactului asupra speciilor de interes comunitar, habitatelor acestora, precum și a habitatului 1530* care constituie obiectivele de conservare ale ariei naturale protejate;
- asigurarea procentului de 25% de spațiu verde amenajat; zonele verzi vor fi amenajate cu specii locale de graminee, iar întreținerea vegetației se va face prin intervenții minime fără a utiliza substanțe chimice;
- orice incident semnalat care ar putea avea un impact asupra factorilor de mediu, mai ales asupra biodiversității, va fi anunțat la APM Timiș în timpul cel mai scurt posibil.

2.8 Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată. Primăria Comunei Dudeștii Noi și Consiliul Local, ca autorități locale au rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Propunerea făcută se înscrie în dezvoltarea urbanistică a întregii zone – extindere zonă agrement, dotări și servicii. Potrivit legii Nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, propunerea de urbanizare va fi supusă consultării populației în cadrul **procedurilor de informare a populației** ce vor fi organizate de Primăria Com. Dudeștii Noi, Direcția de Urbanism și prin anunțuri publicate în presa locală. Astfel, a fost obținut **Avizul de Oportunitate Nr. 1 din 23.01.2020 emis de Primăria Dudeștii Noi.**

Capitolul 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Obiectivul de investiție ce face subiectul prezentului P.U.Z. presupune introducerea parcelei CF. Nr. 401 160 (S.= 11.500,00 mp) în intravilanul Comunei Dudeștii Noi, în vederea schimbării de destinație a anexelor la exploatare agricolă în complex turistic cu sală evenimente.

Totodată, parcela studiată se învecinează în partea de Vest cu *P.U.Z-ul Solaris 5 - Dezoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare și dotări*, aprobat prin H.C.L. 55/2014, mai exact cu **zona propusă pentru agrement.**

Prin prezentul P.U.Z. se dorește introducerea parcelei în intravilanul Comunei Dudeștii Noi. Schimbarea de destinație a celor 2 anexe la exploatare agricolă se va realiza printr-o documentație tehnică pentru obținerea Autorizației, doar după avizarea prezentului P.U.Z.

3.2 Prevederi ale PUG

În momentul de față nu există PUG in curs de elaborare pentru com. Dudeștii Noi.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul este relativ plan și nu necesită lucrări semnificative de sistematizare pe verticală. Zona studiată nu prezintă elemente speciale sau cu potențial în măsura de a fi valorificate în vreun fel.

Investiția propusă se înscrie în caracterul urbanistic al zonei și va contribui la ridicarea calității întregului amplasament. Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 25,00% de spațiu verde în interiorul parcelei studiate.

3.4 Modernizarea circulației

Zona studiată este ocupată de funcțiuni destinate în general locuirii și funcțiilor complementare - agrement, dotări, servicii. Din punct de vedere al circulației, PUZ-urile aprobate în zonă prevăd pentru zona studiată, modernizarea și reamenajarea drumurilor existente în zonă, cât și crearea de noi artere de circulație.

Astfel, drumul județean DJ 692 A a fost prevăzut cu un prospect de 35,00 m.

Profilul transversal tip **35,00 m** constă din următoarele:

- trotuar 1,50 m
- pista biciclisti 1,50 m
- zona verde 2,50 m
- canal 4,00 m
- zona verde 2,00 m
- parcare 2,5 m
- parte carosabila 2x3,50 m;
- parcare 2,5 m
- zona verde 2,00 m
- canal 4,00 m
- zona verde 2,50 m
- pista biciclisti 1,50 m
- trotuar 1,50 m

3.5 Zonificare funcțională – indici urbanistici, bilanț teritorial, reglementări

Se propune o singură unitate funcțională:

- aceasta cuprinde spațiul alocat implementării zonei de agrement, dotări și servicii și include o zonă de interdicție de amplasare după cum urmează:

- retragerea față drumul județean DJ 692 A se propune de 5,00m de la limita de proprietate propusă (22,5m din axul drumului).

- retragerea față de canalul HCn 401 se propune de 2,00 m.

- retragerea față de limita Vestică, unde se învecinează cu P.U.Z-ul Solaris 5 se propune de 10,00m.

- retragerea față de iaz se propune de 5,00 m.

Indicii urbanistici propuși sunt:

- **P.O.T. maxim= 40,00%.**
- **C.U.T. maxim= 1,2.**
- **Regim maxim de înălțime= S+P+2E.**
- **H max. cornișă= 10,00 m.**
- **H max. coamă = 13,00 m.**

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT		
Teren C.F. Nr. 401 160	Suprafață (mp)	%
Suprafață teren:	11.500,00 mp	100,00 %
P.O.T.	1.639,99 mp	14,26 %
C.U.T. = 0,19		
S. construcții intabulate	1.033,00 mp	8,98 %
S. construcții neintabulate	606,99 mp	5,28 %
S. platforme	1.929,61 mp	16,78 %
S. spații verde amenajat	860,40 mp	7,48 %
S. teren arabil	7.070,00 mp	61,48 %

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ PRIN P.U.Z.	
S. teren aflată în prop. SC. REAL BEST SRL.	11.500,00 mp

S. teren ce va fi cedată către domeniul public	1.471,00 mp
S. teren rezultată aflată în prop. SC. REAL BEST SRL.	10.029,00 mp
Suprafață (mp)	Suprafață (mp) %
Suprafață teren:	10.029,00 mp 100,00%
Suprafață maximă construibilă la sol:	40,00 %
Spații verzi amenajate minim:	25,00 %
Platforme și drumuri interioare maxim:	35,00%
POT/CUT	40,00 % / 1,20

Prin prezentul proiect se propune introducerea terenului agricol/ extravilan în intravilanul Com. Dudeștii Noi. Documentația de față nu ține loc de autorizație de construire/ demolare/ schimbare de destinație și nu conferă dreptul de a executa lucrările descrise anterior.

În prezent, sunt construite și intabulate 2 anexe la exploatație agricolă.

- **Corp C1** - Spații de cazare pentru muncitorii agricoli, regim de înălțime P+M, suprafață construită la sol 556,00 mp.

- **Corp C2** - șopron închis, grajd animale, suprafață construită la sol 477,00 mp.

Capacități de funcționare: fermă agricolă și microfermă zootehnică: 5 cai, 3 ponei, 2 vaci, 1 porc, 2 capre, 20 iepuri, 15 păsări de casă (găini, rațe, găște).

După aprobarea prezentului P.U.Z (introducerea în intravilan a terenului studiat), beneficiarul dorește schimbarea funcțiunii din anexe la exploatație agricolă în complex turistic cu sală evenimente. În ceea ce privește partea de microfermă zootehnică vor predomina **cabalinele**.

Astfel, schimbarea funcțiunii anexelor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul Nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, completat de O.M.S. Nr. 994 din 2018, respectiv de Ordinul Nr. 976/1998 pentru aprobarea Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor.

art. 11 OMS 995/2018

(2) Pentru exploatațiile agrozootehnice prevăzute la alin. (1) pct. 1 - 20, platformele de depozitare a gunoiului de grajd pot fi amplasate în interiorul fermei, în zona cea mai îndepărtată de locuințele vecine și sursele de apă, dar nu la o distanță mai mică decât cea prevăzută la art. 15 alin. (21), și exploatate astfel încât să nu polueze sursele de apă și să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea populației din proximitate.

art.15 OMS 995/2018.

(1) În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult echivalentul a 6 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 4 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, calculate conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 de modificare a Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 808/2014 în ceea ce privește modificarea și conținutul programelor de dezvoltare rurală, publicitatea pentru aceste programe și ratele de conversie în unități vită mare se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și sursă de

apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

(2) În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă, adăposturile de animale de cel mult echivalentul a 10 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 7 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, calculate conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 de modificare a Regulamentului de punere în aplicare (UE) nr. 808/2014 în ceea ce privește modificarea și conținutul programelor de dezvoltare rurală, publicitatea pentru aceste programe și ratele de conversie în unități vită mare se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și sursă de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

(3) În gospodăriile cu un număr de animale mai mare decât cel prevăzut la alin. (1) și (2), adăposturile pentru creșterea animalelor se amplasează la distanță de 50 m de cea mai apropiată locuință vecină și sursă de apă destinată consumului uman.

(4) În mediul urban, prin hotărâri ale consiliilor locale sau prin studiu de impact asupra sănătății se pot stabili distanțe de protecție sanitară mai mari decât cele specificate în prezentul ordin, în funcție de specificul fiecărei unități administrativ-teritoriale.

Funcțiunile admise.

Pentru zona studiată, funcțiunea dominantă este de agrement, dotări și servicii, definită prin: construcții pentru agrement, recreere și sport, construcții pentru activități de cazare, terenuri-piste de sport, comerț en detail, birouri, servicii de alimentație publică, prestări servicii diverse.

Funcțiuni complementare.

Construcții specifice funcțiunii de agrement și servicii, indispensabile exploatării zonei (birou administrație, vestiare, depozit unelte), rețele tehnico- edilitare, parcuri.

Dotări complementare.

Amenajări peisagere, plantații de protecție, oglinzi de apă, locuri de joacă, instalații edilitare, împrejmuiri.

Funcțiuni interzise sunt:

Activități industriale poluante de orice natură și cu risc tehnologic, orice tip de locuire.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Zona studiată fiind în proximitatea „P.U.Z-ului SOLARIS IV” - zonă echipată cu rețele pentru apă potabilă, canalizare, există posibilitatea extinderii rețelelor de utilități pentru a rezolva cerințele de confort și igienico-sanitare necesare dezvoltării viitoarei investiții.

Prin prezentul PUZ pentru „introducerea în intravilan în vederea schimbării de destinație”, beneficiarul nu își propune să modifice capacitățile de consum deja existente. În măsura în care normativele în vigoare nu impun modificări, prin prezentul proiect nu se propun schimbări ale rețele exterioare existente.

3.7 Protecția mediului (conform ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal)

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate

aspectele sale: economice, ecologice și estetice. Raportul mediului natural - mediului antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare** (emisii, deversări etc.).

- alimentarea cu apă se va realiza în sistem centralizat, prin extinderea rețelei publice a comunei Dudeștii Noi.

- evacuarea apelor uzate menajere este propusă în sistem centralizat, prin extinderea rețelei publice a comunei Dudeștii Noi.

- sunt încurajate soluțiile de folosire a energiilor regenerabile.

- evacuarea deșeurilor se va face diferențiat. (reciclabile / menajere).

- protecția ariilor construite împotriva poluării provenite din trafic va fi rezolvată prin spații verzi și plantații de aliniament.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale.**

Parcela destinată zonei verzi amenajate este amplasată în vestul terenului, având și rol de barieră verde de protecție pentru canalul de desecare HcN 27. Acțiunile ce pot fi întreprise pentru combaterea inundațiilor și alunecărilor de teren implică plantări de zone verzi, reducerea suprafețelor impermeabile, consolidări de maluri.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate.**

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizare. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normele europene actuale.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor.**

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.

- **Recuperarea terenurilor degrate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.**

Recuperarea terenurilor degrate nu este cazul. Parcela propusă pentru zona verde va avea și rolul de barieră verde de protecție pentru canalul de desecare HcN 27. Se vor prevedea consolidări de maluri, plantări de zone verzi.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi.**

Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, copaci și plante decorative.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate:** nu este cazul.

- **Refacere peisagistică și reabilitare urbană:** nu este cazul.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear - după caz.:** nu este cazul.

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

Zona studiată și terenurilor adiacente au fost sau sunt terenuri arabile, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente. Urbanizarea acestor terenuri presupune și asigurarea accesibilității din punct de vedere al circulației rutiere, respectiv asigurarea utilităților aferente (alimentare cu apă și canalizare).

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

TRATAREA CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE

POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform anexei 1 din HG 1076/2004)

Modelarea zonală propusă crează toate premisele pentru protecția mediului, în contextul urban dat, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform anexei 1 din HG 1076/2004)

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

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

Soluțiile de urbanism propuse creează un cadru pentru activități ulterioare. Fiind un P.U.Z. pentru extindere zonă de agrement și servicii, se vor crea condiții de creștere a calității mediului construit, cu efect benefic asupra comunității locale. De asemenea, există premise pentru apariția unor noi locuri de muncă în sfera serviciilor.

În urma aprobării prevederilor din planul urbanistic, în vederea avizării, autorizării și executării lucrărilor se vor realiza documentații specifice și proiecte tehnice.

Problemele legate de mediu se referă la aspecte uzuale de realizare a bransamentelor de alimentare cu apă, racord la rețeaua de canalizare, alimentare cu energie electrică, gaz, telefonie și asigurarea preluării deșeurilor menajere de către o firmă autorizată.

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

Prezentul P.U.Z. se va integra în P.U.G.-ul com. Dudeștii Noi, iar valabilitatea acestuia se va stabili odată cu aprobarea sa.

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

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii de agrement și servicii.

d) probleme de mediu relevante prin P.U.Z.

Protecția calității apelor

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de Inspekția pentru Protecția Mediului, de Ordonanța de Urgență Nr. 195/2005 și conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 002/2002.

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, respectiv canalizare subterană din tuburi de polietilenă de înaltă densitate PE-HD se elimină posibilitatea exfiltrărilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Protecția aerului

Lucrările de alimentare cu apă și canalizare preconizate a se realiza pe amplasamentul propus nu constituie sursă de poluare asupra calității aerului din mediul învecinat. Din procesul tehnologic nu rezultă emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanți.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Întregul proces tehnologic care se desfășoară cu ocazia realizării sistemului de alimentare cu

apă și canalizare pentru zona de agrement și servicii propusă este conceput în sensul încadrării în limitele admise de Agenția pentru Protecția Mediului, de Ordonanța de Urgență Nr. 195/2005, și conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele prevăzute sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat.

Lucrarea în ansamblu s-a conceput în ideea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus.

Pentru aceasta s-au prevăzut materiale și elemente de construcții cu indici de izolare acustică la zgomot aerian corespunzători, iar utilajele tehnologice alese au un grad ridicat de silențiozitate, asigurând un nivel al zgomotului de sub 60 dB., măsurat la limita incintei, conform STAS 10009/88.

Protecția împotriva radiațiilor

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiații, deci nu necesită luarea de măsuri împotriva radiațiilor.

Protecția solului și subsolului

Tehnologia desfășurată pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare se realizează în condițiile prevenirii poluării solului cu exfiltrații de apă uzată, care este vehiculată în special prin instalațiile de canalizare. În acest sens, rețelele de canalizare s-au prevăzut a se executa din conducte din PE-HD.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Funcționarea lucrărilor propuse a se executa, nu periclitează și nu intervin în echilibrul ecosistemelor terestre. Ecosisteme acvatice - nu este cazul.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare. Aceste măsuri sunt în concordanță cu prevederile din Legea Mediului 137/95 și a Ordinului Nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

Gospodărirea deșeurilor

Pentru evacuarea gunoiului menajer rezultat se va face contract cu o firmă autorizată.

Deșeurile solide vor fi colectate și transportate la groapa de gunoi a comunei.

Apele uzate menajere și apele provenite de la bucătărie, preepurate, sunt conduse prin canalizarea exterioară în stația de epurare TELCOMEST FA 25, dimensionată pentru 25 L.E., de unde se evacuează în canalul de desecare ANIF HCn 401, conform Contract prestări servicii nr. 9454/17.06.2010 încheiat cu S.C. AQUATIM S.A. și cu S.C. Hydro-Jet M&V S.R.L.

Purinul de la adăpostul de animale este evacuat într-un bazin vidanjabil V.= 60,00 mc, iar gunoiul de grajd se depozitează pe platformă betonată S.= 50,00 mp. Dejecțiile animaliere sunt folosite la fertilizarea terenurilor (grădina din incintă).

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

În prezentul P.U.Z este prevăzută o zonă de agrement și servicii, prin urmare nu rezultă deșeuri de natură toxică. Atât lucrările de alimentare cu apă, cât și cele de canalizare sunt destinate folosinței umane, nu rezultă niciun fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

Prin respectarea condițiilor de mediu prezentate mai sus, referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere și pluviale, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la

factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier. se creează premisele pentru protecția mediului.

Intr-o perspectivă de dezvoltare durabilă a mediului construit, în proiectarea și realizarea obiectivelor acestui plan se vor respecta condițiile referitoare la eficiența energetică a clădirilor.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 25,00% de spațiu verde în interiorul parcelei. Se vor urmări problemele descrise mai sus la punctul c).

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

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

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Nu sunt evidențiate zone posibil a fi afectate de activitățile propuse. Activitățile ce urmează a se desfășura în funcțiunile propuse nu vor avea efecte din punct de vedere al protecției mediului.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu este cazul.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

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

Dezvoltarea planului nu va avea efecte de poluare asupra mediului. În timpul exploatării clădirilor se vor lua toate măsurile de siguranță prevăzute de legislația specifică (norme de mediu, PSI, norme de protecție a muncii, norme sanitare, siguranța în exploatare) pentru a nu afecta sănătatea umană.

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

Nu este cazul.

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

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

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Amplasamentul studiat nu prezintă caracteristici naturale speciale sau patrimoniu cultural.

Instalațiile prevăzute în proiect vor fi de ultimă generație, cu valori ale emisiilor în atmosferă aflate în limitele prevăzute de lege și vor fi omologate.

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

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe

plan national, comunitar sau international.

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

În propunerile din prezentul proiect s-a ținut cont de profilul proiectat al drumului județean DJ 692A la o lățime de 35,00m. Căile principale de circulație, precum și accesul se vor amenaja pe terenul beneficiarului.

3.9. Protecția Civilă

Din punct de vedere al protecției civile se va respecta HG 37 / 2006.

Potrivit legii, se vor realiza adăposturi de protecție civilă la clădiri care au o suprafață construită, la sol, mai mare de 150,00 mp și sunt prevăzute cu subsol, din următoarele categorii de folosință:

- a) clădiri pentru birouri și activități administrative;
- b) clădiri pentru activități financiar-bancare;
- c) clădiri pentru afaceri și comerț;
- d) clădiri pentru învățământ, știință, cultură și artă;
- e) clădiri pentru activități de ocrotire a sănătății și de asistență socială;
- f) clădiri pentru activități industriale și de producție;
- g) clădiri pentru activități turistice, destinate cazării;
- h) clădiri și construcții speciale pentru transporturi;
- i) clădiri și construcții speciale pentru telecomunicații;
- j) clădiri de locuit, multietajate, cu regim de înălțime mai mare de S+P+4 etaje.

Capitolul 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin prezentul P.U.Z. se reglementează modul de utilizare al terenului (indicii de constructibilitate), regimul maxim de înălțime, funcțiunea, amplasarea și conformarea construcțiilor în zona reglementată.

La elaborarea acestuia s-a urmărit încadrarea în documentațiile urbanistice deja existente și aprobate și respectarea *Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.* aprobat prin O176/N/2000.

Certificatele de Urbanism care vor fi eliberate pentru construirea/ schimbarea de destinație a obiectivelor propuse vor cuprinde elementele obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Întocmit
arh. Roxana Oprea-Mirea

Verificat
arh. Bianca Luca

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DENUMIREA LUCRĂRII: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN ANEXE LA EXPLOATAȚIE AGRICOLĂ ÎN COMPLEX TURISTIC CU SALĂ EVENIMENTE.

AMPLASAMENT: Jud. Timiș, Comuna DUDEȘTII NOI, EXTRAVILAN, C.F. Nr. 401 160

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE 1. ROLUL Regulamentului local de urbanism

Articolul 1. Rolul REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. 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.
- Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.
- Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale odată cu aprobarea lui.
- După aprobarea documentației P.U.Z., R.L.U. aferent devine baza legală care reglementează modul de construire din zonă.

2. Baza legală a elaborării

- **Baza legală a elaborării.**

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau următoarele:

- H.G.R. Nr. 525/1996 și ghidul de aplicare R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT Nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată.
- Legea Nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată.
- Legea fondului funciar Nr. 18/1991 (republicată).
- Codul Civil.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT Nr. 179/N/16.08.2000.
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT Nr. 21/N/10.04.2000.
- OMS 119/2014 completat de OMS 994/2018.
- H.C.J Timiș Nr. 87/2004 și H.C.J. Timiș Nr. 115/2008 privind reglementări și indicatori urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din Județul Timiș.
- Ridicare topografică pentru zona studiată.
- Studiul geotehnic.

3. Domeniul de aplicare

Articolul 2 Domeniul de aplicare

- Regulamentul Local de Urbanism se aplică în autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor amplasate în zona studiată prin P.U.Z.
- Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din teritoriul extravilan al Comunei DUDEȘTII NOI, Județul Timiș.
- Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele zonei:
 - La Sud Drumul Județean DJ 692A, canalul HCn 400, parcelele A343.
 - La Vest PUZ SOLARIS 5, aprobat prin HCL 55/2014 (parcele private în intravilan) - zona de dotări - agrement.
 - La Nord - Est Canalul HCn 401, respectiv limita de intravilan propusă prin P.U.G.
- Limita zonei studiate este figurată în planșa *Reglementări urbanistice* a Planului Urbanistic Zonal. Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activitate propuse și este evidențiată în planșa *Reglementări urbanistice*; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor.
- Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z odată aprobate, constituie act de autoritate ale administrației publice locale.

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

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

Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament. Se vor avea în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrărilor, cât și în funcționarea propriu-zisă.

Articolul 3 Terenuri agricole din extravilan Nu este cazul.

Articolul 4 Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliul Local Dudeștii Noi pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Titularii obiectivelor de investiții amplasate pe terenuri agricole din intravilan sunt obligați să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care sa-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora (alin.1, art.100, L18/1991).

Articolul 5 Suprafețe împădurite Nu este cazul.

Articolul 6 Resursele subsolului

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliul Local Dudeștii Noi, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

(3) În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului PUZ, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

(4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la Consiliul Județean Timiș prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale Timiș.

Articolul 7 Resurse de apă și platforme meteorologice

(1) Autorizarea executării lucrărilor permise prin acest Regulament este permisă cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(2) Poluarea în orice mod a resurselor de apă este interzisă (alin.1, art.15, L107/1996).

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

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

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

a) punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor

uzate,

fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;

b) realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare;

c) evacuarea de ape uzate în apele subterane, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;

d) utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau cu conținut periculos;

(6) Lucrările de construcții, inginerie civilă și clădiri, precum și alte activități similare pe teren sau în teren care intră în contact cu corpurile de apă subterană pot fi autorizate specificând condițiile particulare ale acestora. În acest scop, aceste activități trebuie să se desfășoare în conformitate cu normele tehnice generale obligatorii elaborate pentru activitățile respective (alin.3, art.20, L107/1996).

Articolul 8 Zone construite protejate

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

Articolul 9 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Zona avută în studiu se suprapune cu aria naturală protejată Natura 2000 ROSCI0277 - **Becicherecu Mic**.

(2) Având în vedere că terenul planului este suprapus cu situl Natura 2000 ROSCI0277 Becicherecu Mic se vor respecta următoarele Condiții pentru protecția biodiversității, a speciilor și habitatelor de interes comunitar:

- titularul planului va instrui personalul care va executa lucrările de construcție asupra faptului că amplasamentul planului este situat într-o arie naturală protejată de interes comunitar, asupra importanței desemnării acesteia, astfel încât să se asigure obiectivele de conservare ale ariei;

- este interzisă depozitarea/ abandonarea deșeurilor de orice tip în aria naturală protejată, deversarea de substanțe chimice în sol;

- este interzisă utilizarea de insecticide, semințe otrăvite, alte substanțe biocide cu scopul combaterii rozătoarelor;

- pentru protecția tuturor speciilor de plante și animale sălbatice terestre, acvatice și subterane care trăiesc atât în ariile protejate cât și în afara ariilor sunt interzise:

- orice formă de recoltare, capturare, ucidere, distrugere sau vătămare a exemplarelor din flora și fauna sălbatică, aflate în mediul lor natural, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic.
- perturbarea intenționată în cursul perioadei de reproducere, de creștere, de hibernare și de migrație a speciilor.
- deteriorarea, distrugerea și/sau culegerea intenționată a cuiburilor și/sau a ouălor din natură.
- deteriorarea și/sau distrugerea locurilor de reproducere ori de odihnă.
- recoltarea florilor și a fructelor, culegerea, tăierea, dezrădăcinarea sau distrugerea cu intenție a acestor plante în habitatelor lor naturale, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic.

- deținerea, transportul, vânzarea sau schimburile în orice scop, precum și oferirea spre schimb sau vânzare a exemplarelor luate din natură, în oricare dintre stadiile ciclului lor biologic.
- pe suprafața sitului circulația cu mijloace motorizate se va realiza cu viteză redusă, utilizându-se drumurile existente, permise accesului public, evitând astfel eroziunea în suprafață și/sau adâncime a terenului;
- căile de acces rutier către amplasamentul planului se vor menține în stare corespunzătoare astfel încât să se evite formarea ochiurilor de apă în perioadele ploioase, respectiv producerea prafului în perioadele secetoase;
- în cazul în care pe amplasament se vor identifica specii pentru a căror protecție a fost desemnat situl, acestea vor fi relocalate în zone favorabile supraviețuirii exemplarelor; costurile necesare relocalării fiind suportate de titularul planului;
- respectarea prevederilor *OUG Nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea Nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare*;
- respectarea obiectivelor de conservare specifice/ măsurilor minime de conservare stabilite și aprobate pentru situl Natura 2000 ROSCI0277 Becicherecu Mic, prin Nota MMAP Nr.28537/BT/12.10.2021 (obiective revizuite);
- respectarea și implementarea măsurilor precizate în memoriul de prezentare în vederea prevenirii/ evitării impactului asupra speciilor de interes comunitar, habitatelor acestora, precum și a habitatului 1530* care constituie obiectivele de conservare ale ariei naturale protejate;
- asigurarea procentului de 25% de spațiu verde amenajat; zonele verzi vor fi amenajate cu specii locale de graminee, iar întreținerea vegetației se va face prin intervenții minime fără a utiliza substanțe chimice;
- orice incident semnalat care ar putea avea un impact asupra factorilor de mediu, mai ales asupra biodiversității, va fi anunțat la APM Timiș în timpul cel mai scurt posibil.

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

Articolul 10 Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscurile naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin *riscuri naturale* se înțelege: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea, delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean Timiș, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

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

Articolul 11 Expunerea la riscuri tehnologice

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

(2) În sensul prezentului regulament, *riscurile tehnologice* sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, sau cele care sunt permise prin normativele de specialitate privitoare la energia electrică, apă, canalizare, căi de comunicație și alte asemenea lucrări de infrastructură, precizate sau nu în avizele de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ.

Articolul 12 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Articolul 13 Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

(3) Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente.

(4) 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.

Articolul 14 Asigurarea compatibilității funcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul terenului de față sunt prevăzute și în cap.IV al prezentului Regulament.

Articolul 15 Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită în aliniatele de mai jos:

- Procentul maxim de ocupare a terenului pt. zona de agrement, dotări și servicii este de **40 %**.

(2) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția nedepășirii limitei superioare a coeficientului de utilizare a terenului precizată în prevederile specifice amintite în aliniamentele de mai jos:

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului pentru zona de agrement, dotări și servicii este de **1,20**.

Articolul 16 Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planul de amenajare a teritoriului județean Timiș, planul urbanistic general al comunei Dudeștii Noi și/sau prezentul plan urbanistic zonal, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 17 Orientarea față de punctele cardinale

(1) Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul Nr. 119/2014, completat de Ordinul Nr. 994/2018 al Ministerului Sănătății.

Articolul 18 Amplasarea față de drumurile publice

(1) Distanța minimă de amplasare a oricărei clădiri este de 5,00m față de profilul stradal a Drumului Județean DJ 692A. Excepție fac cabinetele poartă în regim de maxim Parter, instalațiile edilitare.

Articolul 19 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile
Nu este cazul.

Articolul 20 Amplasarea față de căi ferate din administrarea Regiei Autonome „Societatea Națională a Căilor Ferate Române” Nu este cazul.

Articolul 21 Amplasarea față de aeroporturi Nu este cazul.

Articolul 22 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat Nu este cazul.

Articolul 23 Amplasarea în raport cu limitele separatoare ale parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând următoarele condiții:

- retragerea față drumul județean DJ 692 A se propune de 5,00m de la limita de proprietate propusă (22,5m din axul drumului).
- retragerea față de canalul HCn 401 se propune de 2,00 m.
- retragerea față de limita Vestică, unde se învecinează cu P.U.Z-ul Solaris 5 se propune de 10,00m.
- retragerea față de iaz se propune de 5,00 m.

Articolul 24 Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul Nr. 119/2014, completat de Ordinul Nr. 994/2018 al Ministerului Sănătății, respectiv cu respectarea Normativul P118/1999 privind siguranța la foc a construcțiilor.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 25 Accese carosabile

(1) Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface existențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției

civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P 118/1998.

(2) Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

(3) Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.

Articolul 26 Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin *accese pietonale* se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

(3) Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 27 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente.

Articolul 28 Realizarea de rețele edilitare

(1) Realizarea, extinderea de rețele publice sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către autoritățile locale, investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

(2) Realizarea de soluții de echipare în sistem individual cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului se admit doar în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețelele centralizate publice, atunci când acestea se vor executa.

(3) Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare, de gaze naturale, energie termică și cablu tv vor fi amplasate subteran.

(4) Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

Articolul 29 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate a comunei sau a județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin.1 și 2, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

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

Articolul 30 Parcelarea

(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.

(2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.

Articolul 31 Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime este de S+P+2E (1E+M) și înălțimea maximă la coamă de 13,00m.

Articolul 32 Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspectul arhitectural, conformare și amplasarea gurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului este interzisă.

(2) Aspectul exterior al clădirilor se recomandă cu tencuiele în culori deschise; se acceptă plăcări ceramice sau cu piatră pe înălțimea parterului.

(3) Se recomandă realizarea de construcții cu învelitoare de tip șarpantă, cu învelitoare din țiglă ceramică, tablă tip țiglă, șindrila bituminoasă, fiind interzise alte tipuri de materiale (tablă ondulată, panouri azbociment etc.)

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

Articolul 33 Parcaje

(1) Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice. Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite în corelare cu funcțiunea propusă, cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 și a normativelor în vigoare.

(2) Amplasarea parcajelor față de clădirile învecinate se va face având în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(3) Intrările și ieșirile din parcaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează. Rampele de acces nu trebuie să antreneze modificări ale nivelului trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Articolul 34 Spații verzi și plantate

(1) Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va trata ca spațiu verde minim 25,00% din suprafața totală a parcelei.

(2) Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor de circulație publice.

- (3) Pe spațiile verzi se pot amplasa alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, spații pentru întreținere= maxim 10,00 % din suprafața totală a spațiului verde.
- (4) Pe spațiile verzi se pot amplasa rețele, construcții și amenajări edilitare necesare funcționării investițiilor.
- (5) Se interzice folosirea spațiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor.

Articolul 35 Împrejmuiri

- (1) Spre frontul stradal și la limitele de vecinătate, până la frontul clădirii în interior se vor realiza împrejmuiri transparente cu înălțime maximă de 2,10 m, alcătuite din grilaj și soclu din zidărie cu înălțimea maximă de 0,60 m.
- (2) De la clădire până în spatele lotului se pot realiza împrejmuiri opace cu înălțimea maximă de 2,00 m.
- (3) În zonele verzi amenajate se recomandă realizarea de împrejmuiri tip „gard viu” sau împrejmuiri transparente cu obligația asigurării accesului public la acestea.
- (4) Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Articolul 36 Autorizarea directă

- (1) În elaborarea documentațiilor de urbanism se va urmări adaptarea prevederilor conținute în articolele Regulamentului General de Urbanism și în anexele care îl însoțesc, la condițiile specifice ale localităților sau zonelor acestora.
- (2) *Autorizarea directă* constă în emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de construire în temeiul și cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism, până la elaborarea, respectiv reactualizarea documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, în termenele prevăzute de HGR Nr 525/1996, cu modificările ulterioare. În acest caz, condițiile de construbilitate pentru un teren dat se stabilesc prin corelarea tuturor articolelor Regulamentului General de Urbanism și se comunică solicitantului de către administrația publică locală prin certificatul de urbanism.

Articolul 37 Destinația unui teren sau a unei construcții

În sensul prezentului regulament, prin *destinația unui teren sau a unei construcții* se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Articolul 38 Organele administrației publice competente

Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului și al șefului Departamentului pentru Administrație Publică Locală.

Articolul 39 Litigiile

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

CAPITOLUL III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unități și subunități funcționale

III.11. 1 Generalități

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

III.11. 2 Zone și subzone funcționale

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de *Reglementări Urbanistice* din P.U.Z. Este propusă o singură zonă funcțională - **zonă de agrement, dotări și servicii**. Nu sunt propuse subunități funcționale.

CAPITOLUL IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE

ZONĂ DE AGREMENT, DOTĂRI ȘI SERVICII

IV.1 Generalități

IV.1.1 Caracterul zonei

- Zona este destinată funcțiunii de agrement, dotări și servicii

IV.1.2 Funcțiunea dominantă a zonei

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea de agrement, dotări și servicii.

IV.1.3 Funcțiunea complementare admise ale zonei

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- construcții specifice funcțiunii de agrement, dotări și servicii, indispensabile exploatarea zonei (birou administrație, vestiare, depozit unelte),
- rețele tehnico- edilitare,
- parcări.
- amenajări peisagere, plantații de protecție, oglinzi de apă, locuri de joacă,
- instalații edilitare,
- împrejmuiri.

IV.2 Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei

IV.2.1 Utilizări permise

Este permisă, amplasarea următoarelor:

- construcții pentru agrement, recreere și sport,

- construcții pentru activități de cazare,
- terenuri-piste de sport, comerț en detail,
- birouri,
- servicii de alimentație publică,
- prestări servicii diverse.

IV.2.2 Utilizări permise cu condiții

Nu este cazul

IV.2.3 Utilizări interzise permanent

Activități industriale poluante de orice natură și cu risc tehnologic, orice tip de locuire.

IV.3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

IV.3.1 Indici urbanistici

Zonă funcțională	P.O.T	C.U.T	Regim de înălțime	H. cornișă	H coamă
Zonă agrement, dotări și servicii	40,00%	1,20	S+P+2E	max. 10,00 m	max. 13,00 m

IV.3.2 Parcaje

- Se vor asigura locuri de parcare în concordanță cu funcțiunea propusă.

IV.3.3 Amplasarea față de drumurile publice

- Distanța minimă de amplasare a oricărei clădiri este de 5,00m față de profilul stradal a Drumului Județean DJ 692A. Excepție fac cabinetele poartă în regim de maxim Parter, instalațiile edilitare.

IV.3.4 Amplasarea în raport cu limitele separatoare ale parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând următoarele condiții:

- retragerea față drumul județean DJ 692 A se propune de 5,00m de la limita de proprietate propusă (22,5m din axul drumului).
- retragerea față de canalul HCn 401 se propune de 2,00 m.
- retragerea față de limita Vestică, unde se învecinează cu P.U.Z-ul Solaris 5 se propune de 10,00m.
- retragerea față de iaz se propune de 5,00 m.

IV.3.5 Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul Nr. 119/2014, completat de Ordinul Nr. 994/2018 al Ministerului Sănătății, respectiv cu respectarea Normativul P118/1999 privind siguranța la foc a construcțiilor.

CAPITOLUL V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.)

Limitele U.T.R.-urilor și zonificarea funcțională din cadrul acestora se regăsesc în planșele

desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

CAPITOLUL VI. CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL Comunei Dudeștii Noi și ține cont de prevederile planurilor urbanistice aprobate în zonă.

Întocmit
arh. Roxana Oprea-Mirea

Verificat
arh. Bianca Luca