



ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL
COMUNEI DUDEȘTII NOI



HOTĂRÂREA

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 exploatare agricolă în complex turistic cu sală evenimente a beneficiarului S.C. REAL BEST S.R.L.

Având în vedere :

- cererea nr.7636/12.11.2019 a S.C. REAL BEST S.R.L., prin care solicită acordarea avizului de oportunitate pentru întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal,
- art.32 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

luând act de:

a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr. 7877/2019, 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. 7876/2019, îndeplinind condiția de la art. 136 alin. (8) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

c) avizele favorabile ale comisiei de specialitate 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 al Comunei Dudeștii Noi nr. 53 din 19 noiembrie 2012,

având la bază prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), respectiv cele ale art. 139 alin. (3), lit.e și lit.g 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 acordă avizul de oportunitate pentru elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea în intravilan în vederea schimbării de destinație din anexe la exploatare agricolă în complex turistic cu sală evenimente în extravilanul comunei Dudeștii Noi, în C.F. nr. 401160, Com. Dudeștii Noi, nr.cad. 401160, a beneficiarului S.C. REAL BEST S.R.L., conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. - Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului comunei, în termenul prevăzut de lege, Compartimentului agricol, urbanism și organizare a teritoriului din cadrul Primăriei comunei Dudeștii Noi, primarului comunei Dudeștii Noi și prefectului județului Timiș și se aduce la cunoștință publică prin afișare precum și prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.pcdn.ro.-

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,

.....
Rodica CONDEESCU

Contrasemnează pentru legalitate :

SECRETARUL GENERAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI

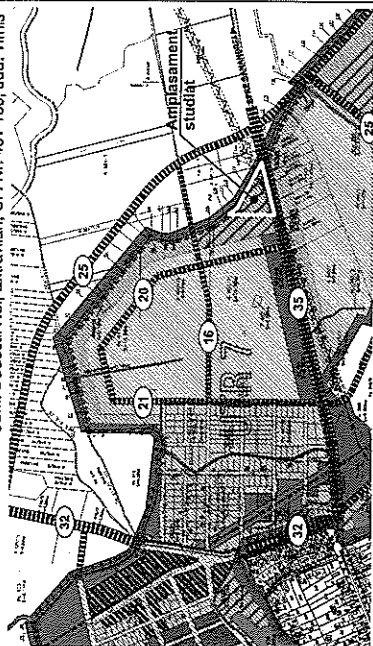
.....
Loredana-Adina-Mihaela LUCIU



Hotărârea Consiliului Local a fost adoptată cu 9 voturi pentru, 0 voturi împotrivă, 1 vot abținere din totalul de 10 consilieri prezenți.

**INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN
VEDEREA SCHIMBARI DE DESTINATIE
DIN ANEXE LA EXPLOATATIE AGRICOLA
IN COMPLEX TURISTIC CU SALA
EVENIMENTE**

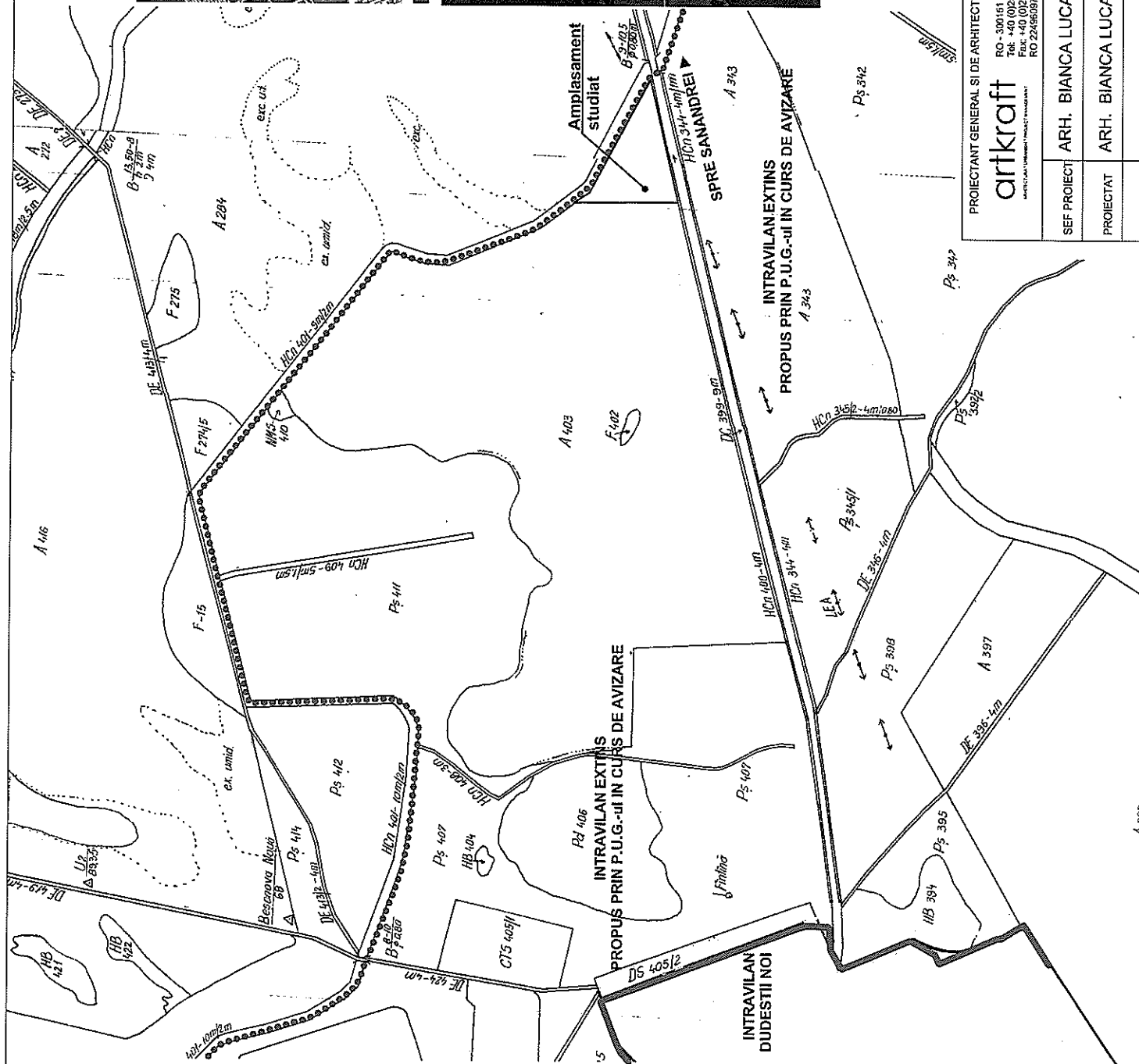
Com. Duceştii Noi, Extravilan, CF. Nr. 401 160, Judeţ. Timiş



Incadrare in P.U.G.



Limita intravilan existenta Dudestii Noi
Limita intravilan extins propus prin
PUG Dudestii Noi in curs de avizare



PROIECTANT GENERAL SI DE ARHITECTURA:

artkraft

110110

ARH. BIANCA LUCA

PROIECTAT
ARH. BIANCA LUCIA

ARH BIANCA LICA

ARHITECTURA:
RO - 300161 Timisoara * str. I. Barac nr. 16
Tel: +40 (0)256 211303
Fax: +40 (0)256 218192
RO 22496097 * J35/0359/2007

DENUMIRE PROIECT:

ELABORARE PUZ - INTRINSECA IN VEDEREA S
INTRAVILAN IN VEDEREA S
DESTINATIE DEN ANEXE LA
AGRICOLA IN COMPLEX TURIS
AVENIMENTE

NR, PROJECT:	DEF
--------------	-----

189/2019

FAZA:

P.U.Z. PL

DATA:

DENUMIRE PLANS:

5

PLAN DE ÎNCALZIRE

PLANS:

Figure 1

1

ÎNCADRARE

SCARA:

1:500

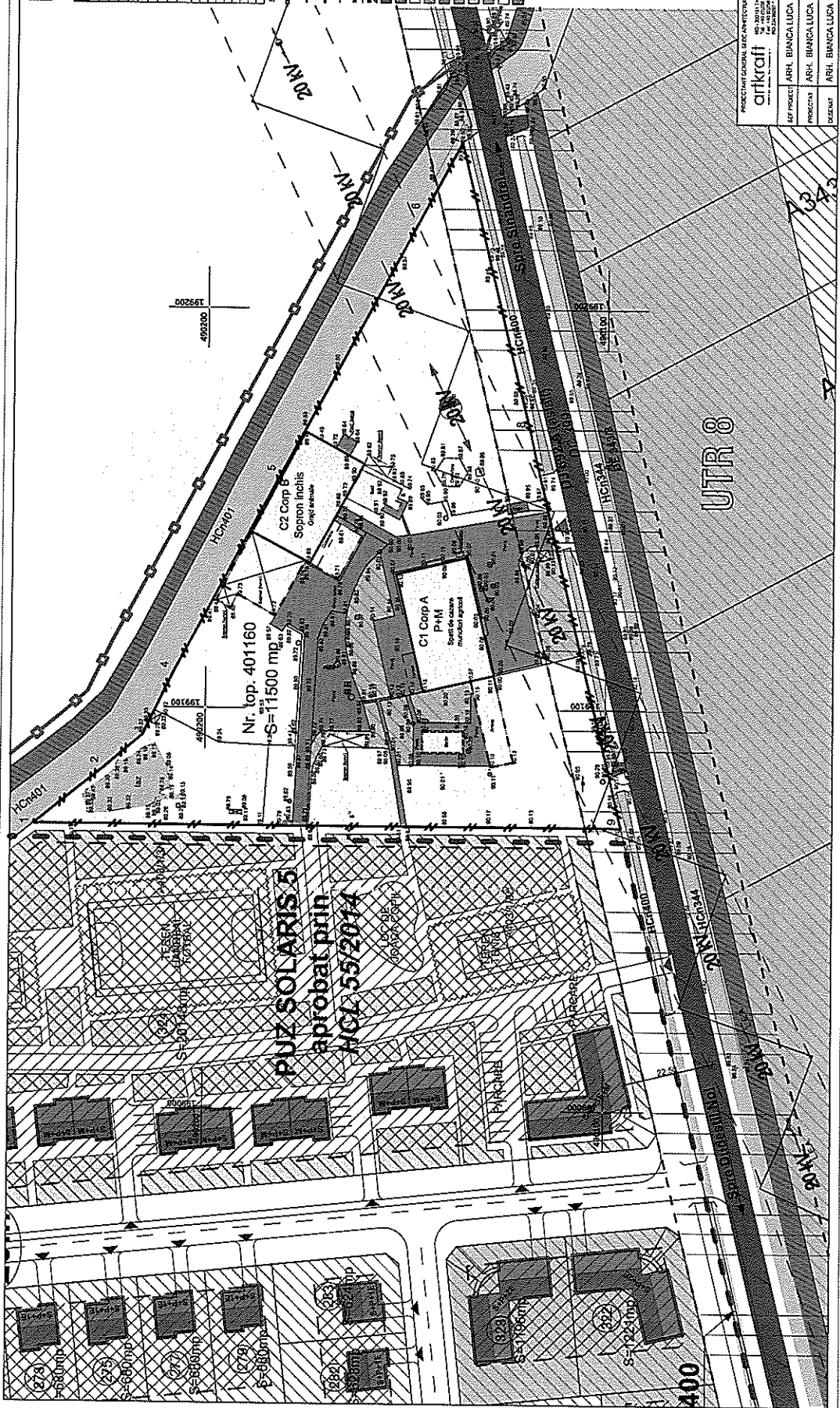
NR. PLANSA:

3

U1A

**INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN
VEDEREA SCHIMBARI DE DESTINATIE
DIN ANEXE LA EXPLOATATIE AGRICOLA
IN COMPLEX TURISTIC CU SALA
EVENTIMENTE**

Bhutan National Standard					
Reference	Specimen	Test	Specimen	Test	
1	Concrete	Compressive strength	1	Concrete	Compressive strength
2	Concrete	Split tensile strength	2	Concrete	Split tensile strength
3	Concrete	Modulus of elasticity	3	Concrete	Modulus of elasticity
4	Concrete	Shrinkage	4	Concrete	Shrinkage
5	Concrete	Creep	5	Concrete	Creep
6	Concrete	Permeability	6	Concrete	Permeability
7	Concrete	Chloride ion penetration	7	Concrete	Chloride ion penetration
8	Concrete	Freeze-thaw resistance	8	Concrete	Freeze-thaw resistance
9	Concrete	Acid-soluble silica	9	Concrete	Acid-soluble silica
10	Concrete	Water absorption	10	Concrete	Water absorption
11	Concrete	Water permeability	11	Concrete	Water permeability
12	Concrete	Water vapor permeability	12	Concrete	Water vapor permeability
13	Concrete	Water vapor transmission	13	Concrete	Water vapor transmission
14	Concrete	Water vapor absorption	14	Concrete	Water vapor absorption
15	Concrete	Water vapor emission	15	Concrete	Water vapor emission
16	Concrete	Water vapor permeability	16	Concrete	Water vapor permeability
17	Concrete	Water vapor transmission	17	Concrete	Water vapor transmission
18	Concrete	Water vapor absorption	18	Concrete	Water vapor absorption
19	Concrete	Water vapor emission	19	Concrete	Water vapor emission
20	Concrete	Water vapor permeability	20	Concrete	Water vapor permeability
21	Concrete	Water vapor transmission	21	Concrete	Water vapor transmission
22	Concrete	Water vapor absorption	22	Concrete	Water vapor absorption
23	Concrete	Water vapor emission	23	Concrete	Water vapor emission
24	Concrete	Water vapor permeability	24	Concrete	Water vapor permeability
25	Concrete	Water vapor transmission	25	Concrete	Water vapor transmission
26	Concrete	Water vapor absorption	26	Concrete	Water vapor absorption
27	Concrete	Water vapor emission	27	Concrete	Water vapor emission
28	Concrete	Water vapor permeability	28	Concrete	Water vapor permeability
29	Concrete	Water vapor transmission	29	Concrete	Water vapor transmission
30	Concrete	Water vapor absorption	30	Concrete	Water vapor absorption
31	Concrete	Water vapor emission	31	Concrete	Water vapor emission
32	Concrete	Water vapor permeability	32	Concrete	Water vapor permeability
33	Concrete	Water vapor transmission	33	Concrete	Water vapor transmission
34	Concrete	Water vapor absorption	34	Concrete	Water vapor absorption
35	Concrete	Water vapor emission	35	Concrete	Water vapor emission
36	Concrete	Water vapor permeability	36	Concrete	Water vapor permeability
37	Concrete	Water vapor transmission	37	Concrete	Water vapor transmission
38	Concrete	Water vapor absorption	38	Concrete	Water vapor absorption
39	Concrete	Water vapor emission	39	Concrete	Water vapor emission
40	Concrete	Water vapor permeability	40	Concrete	Water vapor permeability
41	Concrete	Water vapor transmission	41	Concrete	Water vapor transmission
42	Concrete	Water vapor absorption	42	Concrete	Water vapor absorption
43	Concrete	Water vapor emission	43	Concrete	Water vapor emission
44	Concrete	Water vapor permeability	44	Concrete	Water vapor permeability
45	Concrete	Water vapor transmission	45	Concrete	Water vapor transmission
46	Concrete	Water vapor absorption	46	Concrete	Water vapor absorption
47	Concrete	Water vapor emission	47	Concrete	Water vapor emission
48	Concrete	Water vapor permeability	48	Concrete	Water vapor permeability
49	Concrete	Water vapor transmission	49	Concrete	Water vapor transmission
50	Concrete	Water vapor absorption	50	Concrete	Water vapor absorption
51	Concrete	Water vapor emission	51	Concrete	Water vapor emission
52	Concrete	Water vapor permeability	52	Concrete	Water vapor permeability
53			53		

[illegible][illegible]

MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISTIC ZONAL

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, Conform P.U.G PRELIMINAR - DUDEȘTII NOI, zona studiată este reglementată ca **ZONĂ EXTINDERE AGREMENT ȘI SERVICII**.

Folosința actuală este teren extravilan cu două anexe la exploatație agricolă, 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.

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. 71 din 28.08.2019, eliberat 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.

Prevederi ale programului de dezvoltare a comunei pentru zona studiată.

Conform Planului Urbanistic General Dudeștii Noi, aflat în fază preliminară, terenul studiat este amplasat în zona de agrement și servicii.

1.3. Surse documentare.

Pentru elaborarea acestui PUZ s-au studiat următoarele documentații:

- Planul Urbanistic General al Com. Dudeștii Noi în curs de elaborare.
- 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.

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, reglementate prin P.U.G. PRELIMINAR - DUDEȘTII NOI și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G.

Planul Urbanistic Local și Regulamentul Local de Urbanism menționează că zona amplasamentului, zonă neechipată (arabil - extravilan) se situează în dezvoltarea intravilanului localității Dudeștii Noi și este destinată zonei de agrement și servicii.

2.2. Încadrarea în localitate.

Parcela studiată este amplasată în extravilanul com. Dudeștii Noi, în partea de Nord-Est, fiind cuprinsă în limita de intravilan propusă prin P.U.G.-ul în curs de elaborare.

Terenul este delimitat astfel:

- la Sud de Drumul Județean DJ 692A, 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, respectiv limita de intravilan propusă prin P.U.G.

2.3. Elemente ale cadrului natural.

2.3.1. 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,

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 pontianului 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.

2.3.2. Hidrografia zonei

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

2.3.3. 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 $I_m = -20 \dots 0$.

2.3.4. 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).

2.3.5. Adâncimea de îngheț

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

2.3.6. 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 $T_c = 0,70 \text{ sec}$.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

În prezent, pe terenul studiat sunt construite 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: cai - 10 capete, vaci- 5 capete, porci- 6 capete, capre- 2 capete; păsări de casă (găini, rațe găște)- 15 capete.

3.1. 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 exploatație agricolă.

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

3.2. Echipare 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. având drept de servitute de trecere subterană și/sau aeriană, continuă și perpetuă asupra terenului în suprafață de 370,00 mp.

3.2.1. Alimentare cu apă în scop potabil, igienico - sanitar și tehnologic.

Sursa: 1 foraj, H= 122,00 m, Q= 7,0 mc/h (2,0 l/s), Dn 125 mm.

Denumire foraj	Date GPS		Date tehnice		Anul execuției
	X	Y	Nivel static	Nivel dinamic	
Foraj	199144	490117	1,0	18,0	2010

Volume și debite de apă autorizate:

- zilnic maxim= 2,54 mc/zi (0,029 l/s)
- zilnic mediu= 2,12 mc/zi (0,024 l/s)
- zilnic minim= 1,48 mc/zi (0,017 l/s)
- anual= 774 mc/an.

Instalații de captare: Apa este captată din foraj cu electropompă submersibilă GRUNDFOS, Q= 3,0 mc/h, H= 56 mCA, P= 1,05 KW. Presiunea apei în rețea se asigură prin intermediul hidroforului, V= 500 l.

Instalații de tratare: Apa nu se tratează.

Instalații de aducțiune și înmagazinare a apei: Conducta aducțiune PE-HD. Înmagazinare în bazinul de retenție - baltă, V= 600,00 mc.

Rețeaua de distribuție a apei: Distribuția apei la consumatori (grupuri sanitare, curățenie, bucătărie piscină, grajduri) se realizează prin conductă PE-HD, L= 80,00m, Dn 15-20 mm.

3.2.2. Apa pentru stingerea incendiilor.

Rezerva intangibilă pentru incendiu: 219,00 mc acumulată în baltă, V= 600,00mc.

Timp refacere rezervă incendiu: 24 ore.

Q refacere rezervă incendiu: 2,5 l/s.

Sursa refacere rezervă incendiu: foraj. Stația de pompare pentru incendiu prevede pompă orizontală multietajată, Q= 19,1 mc/h, P= 5,8 KW, n= 2900 rot/min, H_{max}= 56,3 mCA.

Rețeaua de incendiu L= 140m, hidranți interiori 2 buc, hidranți exteriori 2 buc.

3.2.3. Volume de apă asigurate în surse.

Pentru alimentarea cu apă potabilă și tehnologică, la debite minime, folosința este asigurată din foraj.

Modul de folosire.

Necesarul total de apă:

- maxim = 2,54 mc/zi;
- mediu = 2,12 mc/zi;
- minim = 1,48 mc/zi.

Cerința totală de apă:

- maxim = 2,54 mc/zi;
- mediu = 2,12 mc/zi;
- minim = 1,48 mc/zi.

Apa nu se recirculă.

3.2.4. Norme de apă.

- personal administrativ - 20l/om.zi (7 persoane);
- personal muncitor - 40 l/om.zi (6 persoane);
- întreținere curățenie - 2 l/m² (S = 1000 m²).

3.2.5. Evacuarea apelor uzate.

Categoría apei	Receptori autorizați	Volum total evacuat (mc)		
		Zilnic		Anual
		maxim	mediu	
Foraj	Stație epurare - canal Hcn 401	0,115	0,096	35
Pluviale neimpurificate	Baltă V= 600 mc	Qpl. = 3,4 l/s; Van. = 204 mc/an.		
	Canal HCn 401	Qpl. = 2,3 l/s; Van. = 138 mc/an.		
	Liber sistematizat, S= 0,092	Qpl. = 8,8 l/s; Van. = 528 mc/an.		

3.2.6. Stații de preepurare și epurare.

Apele uzate menajere de la grupurile sanitare sunt evacuate în bazinul etanș IMHOFF model TELCOMEST ECO IMO 30, V = 4,5 mc prin rețelele de canalizare executate din tuburi PVC-KG. Apele uzate de la bucătărie sunt trecute prin separatorul de grăsimi Q= 2,2 l/s, V= 0,59 mc, tip TELCOMEST ECO DIS 10. 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. 9454/17.06.2019 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).

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile clădirilor, S.= 0,067 ha, se evacuează prin jgheaburi și burlane parțial în bazinul de retenție - baltă, V.= 600 mc și parțial în canalul de desecare ANIF HCn 401, aval de stația de epurare, prin conducta de desecare ape epurate. Apele pluviale de pe suprafața pavată, S.= 0,092 ha, sunt evacuate liber sistematizat.

3.3. 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 exploatare 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.

3.4. Opțiuni ale populației.

Terenul studiat este proprietate privată. Primăria Com. 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 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.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1. 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 Com. Dudeștii Noi, în vederea schimbării de destinație anexelor la exploatare agricolă în complex turistic cu sală evenimente. Această funcțiune ține cont de prevederile P.U.G. PRELIMINAR - DUDEȘTII NOI, zona fiind propusă ca zonă de agrement și servicii.

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

4.2. Prevederi ale PUG.

Soluția urbanistică în cadrul studiului se corelează cu prevederile P.U.G. PRELIMINAR-DUDEȘTII NOI, integrând zona cât mai coerent în viitoarea dezvoltare urbanistică.

Destinația actuală conform P.U.G. este de extindere agrement și servicii .

4.3. Valorificarea cadrului natural.

Folosința actuală este teren extravilan cu două anexe la exploatare agricolă, 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.

Relieful 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.

Astfel, 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 20,00% de spațiu verde în interiorul parcelei studiate.

4.4. Modernizarea circulației.

Zona studiată este ocupată de funcțiuni destinate în general locuirii și funcțiilor complementare - agrement, dotări, servicii. Din punct de vedere al circulației, P.U.G.-ul PRELIMINAR DUDEȘTII NOI prevede, pentru zona studiată, modernizarea și reamenajarea drumurilor existente în zonă, cât și crearea de noi artere de circulație.

Astfel, conform prevederilor din PUG, 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

4.5. Zonificare funcțională – indici urbanistici, bilanț teritorial, reglementări.

Se propune o singură unitate funcțională:

- aceasta cuprinde spațiul alocat implementării zonei de agrement 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 1,50 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		1.497,91 mp
S. teren rezultată aflată în prop. SC. REAL BEST SRL.		10.002,29 mp
Suprafață (mp)	Suprafață (mp)	%
Suprafață teren:	10.002,29 mp	100,00%
Suprafață maximă construibilă la sol:	4.000,92 mp	40,00 %
Spații verzi amenajate minim:	2.000,45 mp	20,00 %
Platforme și drumuri interioare maxim:	4.000,92 mp	40,00%
POT/CUT	40,00 % / 1,20	

Funcțiunile **admise**.

Pentru zona studiată, funcțiunea dominantă este de agrement 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 exploatarei 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.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Prin Certificatul de Urbanism Nr. 71 din 28.08.2019 se solicită detalierea modalităților de alimentare cu apă, epurare ape uzate și evacuarea apelor pluviale, însă soluția de echipare edilitară o vom finaliza după obținerea avizelor de la furnizorii de utilități.

3.7. Protecția mediului

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 Inspectia 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.

Într-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 20,00% 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 protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

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.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin prezentul P.U.Z. se reglementează modul de utilizare al terenului (indicii de construibilitate), 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. 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

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. 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.

1.2. Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale odată cu aprobarea lui.

1.4. 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.

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.

- Reglementări cuprinse în P.U.G. PRELIMINAR - DUDEȘTII NOI și prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism aferente P.U.G., pentru zona ce face obiectul P.U.Z. aflat în curs de elaborare.

- Ridicare topografică pentru zona studiată.

- Studiul geotehnic.

3. Domeniul de aplicare.

3.1. Regulamentul Local de Urbanism se aplică în autorizarea și realizarea tuturor construcțiilor amplasate în zona studiată prin P.U.Z.

3.2. Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din teritoriul extravilan al Comunei DUDEȘTII NOI, Județul Timiș.

3.3. 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.

P.U.G.-ul PRELIMINAR - DUDEȘTII NOI și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. menționează că zona amplasamentului, zonă neechipată (arabil - extravilan) se situează în dezvoltarea intravilanului localității Dudeștii Noi și este destinată zonei de extindere agrement și servicii.

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z odată aprobate, constituie act de autoritate ale administrației publice locale.

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

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.

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

1. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii Nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții, Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Normativul P118/1999 privind siguranța la foc a construcțiilor, precum și normative specifice de proiectare pe specialități sau tip de funcțiune..

2. Amplasarea față de canalele existente va respecta legislația în vigoare (Legea îmbunătățirilor funciare Nr. 138/2004).

3. Executarea lucrărilor de construire în zonele de protecție ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructura este interzisă. Autorizația de Construire se va emite după obținerea avizelor de amplasament eliberate de deținătorii de gospodării. Execuția propriu-zisă va începe după eliberarea completă a amplasamentului și protejarea zonei șantierului.

4. În conformitate cu dispozițiile legale în vigoare, pe timpul execuției și al exploatării lucrărilor proiectate, executantul și beneficiarul lucrărilor vor instala toate indicatoarele și mijloacele de protecție și de atenționare adecvate și vor executa toate marcajele necesare

pentru protecție și avertizare, precum și cele pentru identificare în viitor a traseelor rețelelor subterane proiectate și executate.

5. Lucrările periculoase trebuie să fie semnalizate, atât ziua cât și noaptea, prin indicatoare de circulație sau tăblii indicatoare de securitate, sau prin orice alte atenționări speciale, în funcție de situația concretă din timpul execuției sau a exploatării lucrărilor proiectate.

6. Executantul și beneficiarul lucrării vor respecta în timpul execuției și exploatării lucrărilor toate prevederile legale (cuprinse în legi, decrete, norme, standarde, normative, prescripții tehnice, instrucțiuni, etc.) care vor fi în vigoare la data respectivă, privitoare la protecția muncii, siguranța circulației și la prevenirea incendiilor, precum și măsurile și indicațiile de detaliu cuprinse în piesele scrise și desenate ale proiectantului.

7. Măsurile și indicațiile din proiect nu sunt limitative, executantul și beneficiarul urmând să ia în completare și orice alte măsuri de protecția muncii, de siguranța circulației și de PSI, pe care le vor considera necesare, sau pe care le vor solicita autorităților locale de specialitate (deținători de rețele subterane sau aeriene, organe de poliție sau PSI, etc.) ținând seama de situația concretă a lucrărilor din timpul execuției sau al exploatării.

8. Executantul va începe lucrările de terasamente numai pe baza unui acord scris, încheiat cu toate unitățile care au instalații subterane pe teritoriul unde urmează să se execute asemenea lucrări și va respecta condițiile impuse de aceste unități deținătoare de rețele.

9. Întocmirea documentației pentru protecția muncii, siguranța circulației și prevenirea incendiilor pentru perioada de execuție a lucrărilor cade în sarcina executantului și se face în cadrul proiectului de execuție al organizării lucrărilor.

10. Autoritățile locale abilitate vor urmări executarea lucrărilor de construire, participând la fazele determinante conform programului de control a calității lucrărilor și vor controla funcționarea obiectivului autorizat.

11. Urmărirea curentă a comportării în timp este o acțiune sistematică de observare, examinare și investigare a modului în care se comportă și reacționează construcția sub influența factorilor de exploatare și acțiunii agenților mediului înconjurător. Scopul acțiunii de urmărire este acela de stabilire și cunoaștere permanentă a stării tehnice a construcției în vederea stabilirii lucrărilor de întreținere și respectiv a lucrărilor de reparații necesare pentru aducerea structurii de rezistență a clădirii la condițiile tehnice corespunzătoare cerințelor de exploatare. Urmărirea curentă, sau supravegherea tehnică se aplică permanent, pe toată perioada de existență fizică a construcției. Urmărirea curentă, în cazul construcțiilor, este completată cu urmărirea specială periodică și în mod obligatoriu după fiecare eveniment deosebit (incendiu, calamități naturale, etc.) care are drept scop stabilirea stării tehnice și utilizarea datelor pentru administrarea optimizată a clădirii. Urmărirea curentă se efectuează prin examinare vizuală directă și dacă este cazul cu mijloace de măsurare de uz curent permanente sau temporare.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

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

1. Orientarea față de punctele cardinale.

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.

2. 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.

3. 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 1,50 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.

4. 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.

Reguli cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii.

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. Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiunilor și caracterului urbanistic al zonei.

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

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

Reguli cu privire la echiparea edilitară.

1. Racordarea la rețele tehnico edilitare existente.

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

2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Realizarea, extinderele 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.

3. 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.

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

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

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

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.

3. Înălțimea construcțiilor.

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

4. Aspectul exterior al construcțiilor.

a) 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.

b) Aspectul exterior al clădirilor se recomandă cu tencuieli în culori deschise; se acceptă plăci ceramice sau cu piatră pe înălțimea parterului.

c) 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.)

5. Procent de ocupare a terenului, Coeficient de utilizare a terenului.

În cadrul prezentului P.U.Z. se va respecta un procent de ocupare a terenului de 40,00%, respectiv un coeficient de utilizare a terenului de 1,20.

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

1. Parcaje.

a) 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.

b) 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.

c) 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.

2. Spații verzi și plantate.

a) Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va trata ca spațiu verde minim 20,00% din suprafața totală a parcelei.

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

c) 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.

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

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

3. Împrejurimi.

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

- b) De la clădire până în spatele lotului se pot realiza împrejuriri opace cu înălțimea maximă de 2,00 m.
- c) În zonele verzi amenajate se recomandă realizarea de împrejuriri tip „gard viu” sau împrejuriri transparente cu obligația asigurării accesului public la acestea.
- d) Aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Este propusă o singură zonă funcțională - zonă de agrement și servicii. Nu sunt propuse subunități funcționale.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚII FUNCȚIONALE.

Unitate funcțională	Funcțiuni permise	Funcțiuni complementare	Funcțiuni interzise
Zonă de agrement și servicii	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.	Construcții specifice funcțiunii de agrement și servicii, indispensabile exploatarei zonei (birou administrație, vestiare, depozit unelte), rețele tehnico- edilitare, parări. Amenajări peisagere, plantații de protecție, oglinzi de apă, locuri de joacă, instalații edilitare, împrejuriri.	Activități industriale poluante de orice natură și cu risc tehnologic.

Întocmit
arh. Bianca Luca