



SUMSTUDIO PLAN S.R.L. Timisoara, str. Mihail Sadoveanu nr.7 J35/4219/21.10.2021 CUI 45095558 tel.0743091859 sumstudioplan@gmail.com

Pr. nr. 8/DAV/2023

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării	CONSTRUIRE IMOBIL P+1E, CARPORT ȘI ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ, DUPĂ ELABORARE ȘI APROBARE PUD
Amplasament	Comuna Dumbrăvița, jud. Timiș strada Londra, CF nr. 414602
Beneficiar	Galetin Deian Voica Andreea
Proiectant general Nr. pr. 8/DAV/23	S.C. SUMSTUDIO PLAN S.R.L. Timișoara, Str. Mihail Sadoveanu nr. 7 arh. Valentin Sumanariu
Faza de proiectare	P.U.D.
Data	August 2024





SUMSTUDIO PLAN S.R.L. Timisoara, str. Mihail Sadoveanu nr.7 J35/4219/21.10.2021 CUI 45095558 tel.0743091859 sumstudioplan@gmail.com

Pr. nr. 8/DAV/2023

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Proiectant general / Urbanism arh. Valentin Sumanariu



arh. Laura Stanciu

Specialist RUR
arh. Răzvan Negrișanu





Pr. nr. 8/DAV/2023

MEMORIU DE SPECIALITATE

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE IMOBIL P+1E, CARPORT ȘI ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ, DUPĂ ELABORARE ȘI APROBARE PUD**
- Beneficiar: **Galetin Deian, Voica Andreea**
- Proiectantul general: **S.C. SUMSTUDIO PLAN S.R.L.**
Timișoara, Str. Mihail Sadoveanu nr. 7
- Data elaborării: **August 2024**

1.2.Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul situat în județul Timiș, comuna Dumbrăvița, strada Londra, CF nr. 414602 în vederea obiectivului „Construire imobil P+1E, carport și împrejmuire parțială, după elaborare și aprobare PUD”.

Obiectul Planului Urbanistic de detaliu constă în analizarea și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Amenajarea parcelei în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.



Pr. nr. 8/DAV/2023

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenul studiat se află în intravilanul comunei Dumbrăvița, județul Timiș, strada Londra și strada Sofia, CF nr. 414602. Terenul studiat s-a realizat prin alipirea a două parcele identificate prin CF nr. 411794 și CF nr. 410010. Prin PUZ aprobat prin HCL 11/27.02.2003 s-a reglementat zona de locuințe unifamiliale din care făceau parte parcelele studiate înainte de unificare. Prin HCL 140/25.10.2023 s-a aprobat PUG Dumbrăvița, parcelele studiate făcând parte din zona reglementată cu funcțiune predominant rezidențială cu regim redus de înălțime: maxim D(S)+P+1E-locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente. Zona studiată este caracterizată de clădiri cu regim de înălțime mic, în principal locuințe individuale și dotări aferente. Aspectul arhitectural din zonă este unul contemporan, în principal unitar, cu clădiri de dimensiuni mici, sistem de acoperire predominant șarpantă și pe alocuri terasă, paletă cromatică și materiale similare.

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată, care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 11/27.02.2003
- Plan Urbanistic General Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/25.10.2023

Planul Urbanistic General Dumbrăvița aprobat prin HCL 140/25.10.2023 a preluat reglementări și indici urbanistici din documentația elaborată anterior pe zona studiată, din Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 11/27.02.2003, precum și funcțiunea predominantă din zonă. De asemenea, acestea au fost preluate și păstrate în documentația aflată în cauză.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Amplasamentul studiat se află în județul Timiș, comuna Dumbrăvița, strada Londra, se identifică prin CF nr. 414602, nr. cad. 414602 și are o suprafață de 1264 mp. Terenul este realizat în urma alipirii a două parcele identificate prin CF nr. 411794 și CF nr. 410010, dezmembrate conform PUZ aprobat prin HCL 11/27.02.2003. Alipirea celor două parcele a dus la modificarea raportului lungime-lățime al parcelei noi rezultate, astfel că s-a modificat și latura de pe care se realizează accesul și implicit latura posterioară și limita de implantare a construcțiilor. Din aceste motive, Regulamentul local de Urbanism și planșa de Reglementări urbanistice aferente PUZ aprobat prin HCL 11/27.02.2003 nu pot fi aplicate în cazul



Pr. nr. 8/DAV/2023

modificării parcelării, fiind un caz particular ce necesită a se reglementa printr-un Plan Urbanistic de Detaliu.

Prin PUZ aprobat prin HCL 11/27.02.2003 s-a reglementat zona de locuințe unifamiliale din care făceau parte parcelele studiate înainte de unificare. Prin HCL 140/25.10.2023 s-a aprobat PUG Dumbrăvița, parcelele studiate făcând parte din zona reglementată cu funcțiune predominant rezidențială cu regim redus de înălțime: maxim D(S)+P+1E-locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente.

Terenul studiat realizat în urma unificării celor două parcele este liber de construcții și este poziționat la intersecția a două străzi, strada Londra (nr. cad 410834) și strada Sofia (nr. cad. 410834).

Vecinătățile terenului sunt:

- **Nord** – intersecția străzilor Londra (nr. cad 410834) și Sofia (nr. cad. 410834), cea mai apropiată clădire fiind la o distanță de 50,7 m față de terenul studiat.
- **Vest** – Strada publică Sofia (nr. cad. 410834), pe latura opusă fiind parcele rezidențiale, cea mai apropiată clădire fiind la o distanță de 35,09 m față de terenul studiat.
- **Sud-Vest** – Teren proprietate privată - locuință individuală, CF nr. 405488, cea mai apropiată clădire fiind amplasată la o distanță de 2,5 m față de terenul studiat. Proprietari Budugan Ciprian Ioan, Budugan Claudia, adresa str. Sofia nr. 13.
- **Sud** – Teren proprietate privată - locuință individuală, CF nr. 411036, cea mai apropiată clădire fiind amplasată la o distanță de 22,87 m față de terenul studiat. Proprietari Lala Cristian-Gheorghe, Lala Luminița Nicoleta, adresa str. Haga nr. 19.
- **Sud-Est** – Teren proprietate privată – locuință individuală CF nr. 401803, cea mai apropiată clădire fiind amplasată la o distanță de 3,4 m față de terenul studiat. Proprietari Marisescu Roman Gabriel, Marisescu Diana Elena, adresa str. Lodra nr. 38.
- **Sud-Est** – Strada publică Londra (nr. cad. 410834), pe latura opusă fiind parcele rezidențiale, cea mai apropiată clădire fiind la o distanță de 17,77 m față de terenul studiat.

Destinația clădirilor vecine este în principal rezidențială, individuală sau colectivă de mici dimensiuni, existând diferite funcțiuni complementare locuirii și servicii pe alocuri. Înălțimile clădirilor din jur sunt cuprinse în principal între P-P+1E/M, dar există anumite inserții în regim P+2E. Terenurile vecine se află în proprietate privată și sunt ocupate în procent de maxim 35% din suprafața totală, încadrându-se în reglementările documentațiilor



Pr. nr. 8/DAV/2023

aprobate anterior din zonă. Clădirile din zonă sunt predominant realizate din structură de zidărie portantă, aflate într-o stare bună, fiind recent construite.

În prezent, pe strada Londr, în dreptul imobilului CF 414602 există rețele de apă și canalizare. Alimentarea cu apă, evacuarea apelor uzate menajere pentru imobilul în cauză se va realiza utilizând aceste rețele existente. Terenul nu este alimentat cu energie electrică în prezent, urmând a se realiza bransament electric. Pe strada Londra există rețele de gaze naturale, eventuala alimentare a imobilului în cauză se va realiza din aceste rețele existente.

Terenul studiat se încadrează în categoria arabil, intravilan, fără înscrieri privitoare la sarcini, conform CF 414602 Dumbrăvița. Pe teren nu există construcții.

Inițiatorii actualei documentații sunt beneficiarii proiectului.

Din punct de vedere geologic, zona aparține Bazinului Panonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică. Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-a efectuat un foraj geotehnic F 1, cu diametrul de 5", până la adâncimea de -6,00 m de la suprafața terenului. Pe parcursul executării forajului s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanei stratigrafice a acestuia. Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pământuri coezive. Pământurile coezive sunt formate din argile nisipoase, argile și argile prăfoase, aflate în stare de consistență vâtoasă cu zone tari, cu plasticitate mare.

Astfel, cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0,90$ m de la suprafața actuală a terenului sistematizat. Apa subterană a fost interceptată pe adâncimea forajului efectuat la cota -3,40 m. Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 60 cm ... 70 cm, conform STAS 6054 – 77.

La punctajul stabilit pe baza celor 4 factori (condiții de teren, apă subterană, clasificarea construcției și vecinătăți) se adaugă două puncte corespunzătoare zonei seismice de calcul a amplasamentului, deoarece pentru Dumbrăvița accelerația terenului pentru proiectare este (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) $a_g = 0,20$ g.

Rezultă un total de 10 (zece) puncte (8+2), ceea ce încadrează lucrarea din punct de vedere al riscului geotehnic în tipul „MODERAT”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2”.

Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013, accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) este $a_g = 0,20$ g, iar perioada de colț este $T_c = 0,70$ sec). Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare. Pentru proiectarea sistemelor de fundare se vor respecta prescripțiile privind dimensionarea fundațiilor, ținând seama de modurile de abordare prescrise conform Eurocodului 7 aflat în vigoare aplicând metodologia



Pr. nr. 8/DAV/2023

de calcul propusă de «Ghidul pentru aplicarea standardelor (SR EN 1997-2004+SR EN 1997-1:2004/NB:2007 și SR EN 1997-2:2007+SR EN 1997-1:2007/NB:2009) ». Pentru a se evita necesitatea execuției fundației dintr-un beton de clasă superioară, se recomandă ca suprafața betonului expusă fenomenului de îngheț-dezgheț să fie protejată cu materiale hidroizolatoare. Se recomandă sistematizarea atentă a zonei din punct de vedere a colectării apelor meteorice, pentru ca infiltrația apelor meteorice în terenul de fundare să nu afecteze în timp caracteristicile fizico-mecanice ale acestuia. Pe timpul executării săpăturilor și turnării betonului în fundații, se vor lua măsurile necesare pentru asigurarea stabilității pereților săpăturii prin folosirea unor sprijiniri adecvate, dacă este cazul.

4.REGLEMENTĂRI

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se stabilesc condițiile pentru:

- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico- edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea parcelei în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Amplasarea noii construcții se face ținând cont de limitele de proprietate și de caracteristicile generale ale parcelei. Clădirea propusă în regim de înălțime P-P+1 se va amplasa la o distanță de minim 5m față de limitele adiacente străzilor Londra și Sofia, păstrând retragerea caracteristică față de frontul stradal, la minim 6m față de limita posterioară a parcelei și la minim 2m față de limita de SV a parcelei.

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

Accesul auto și pietonal pe parcelă se va realiza de pe strada Sofia. Pe teren se vor amenaja două locuri de parcare în cadrul unui carport.

Se va asigura un procent de minim 30% spații verzi din suprafața totală a parcelei. Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii. Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje.

Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație, indiferent de regimul juridic al acestora, conform art. 71,



Pr. nr. 8/DAV/2023

alin(1) din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor;

Este recomandată amenajarea și plantarea cu arbori a suprafețelor libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale (câte un arbore la fiecare 500 mp de suprafață liberă);

Pe spațiile verzi se pot amplasa rețele, construcții și amenajări edilitare necesare funcționării investițiilor;

Pe spațiile verzi sunt interzise amplasarea de parcuri sau alte construcții definitive. Conform art. 18 , alin. 7 din Legea 24/2007 actualizată, se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban.

Pentru împrejmuirea terenului se va respecta art. 36, cap. II din RLU aferent PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023, care permite autorizarea următoarelor categorii de împrejurări:

La aliniament (limita la stradă a parcelei/terenului):

- Împrejurări de gard viu, dublate până la a avea gabaritele optime, de elemente transparente sau translucide din lemn sau metal, cu soclu, în scopul protecției împotriva intruziunilor, delimitării parcelelor, integrării clădirilor în caracterul zonelor;
- Se interzice realizarea împrejurărilor din elemente de beton, prefabricate.

La limitele posterioară și laterale ale parcelelor sau pentru separarea unor servicii funcționale:

- Împrejurări semi-transparente (transparență 50%), în scopul delimitării parcelelor, protecției împotriva intruziunilor, asigurării protecției vizuale;
- Împrejurări decorative, transparente sau translucide din lemn sau metal, cu soclu, sau gard viu, în scopul protecției împotriva intruziunilor, delimitării parcelelor, integrării clădirilor în caracterul zonelor. Se recomandă împrejurări vegetale sau împrejurări transparente îmbrăcate în vegetație. Pentru ambele categorii, aspectul împrejurărilor se va armoniza cu aspectul exterior al construcțiilor.

Porțile împrejurărilor situate în aliniamentul stradal se vor deschide doar în interior, sau se vor glisa în lateral.

În zonele centrale ale localității, împrejurările la stradă vor fi de tip semi-transparent (transparență 80%) și se vor armoniza cu cele existente în zonă. Împrejurările vor avea înălțimea maximă de 1,20 m.

Pr. nr. 8/DAV/2023

În zona lacului Acumularea Dumbrăvița, împrejuririle parcelelor aflate în limita a 75 m de la cota 95,50 m (Marea Baltică) vor avea înălțime maximă de 1,00 m pe toate laturile parcelelor. Soclul va avea înălțime maximă de 40 cm de la cota terenului, iar partea superioară a împrejuririi va fi de tip semi-transparent (transparență 80%).

Împrejuririle la drumurile publice vor avea înălțimea maximă de 1,80 m de la nivelul trotuarului de tip semi-transparent (trasparență 50%), iar stâlpii de maxim 2,00 m. Soclul va avea înălțimea maximă 50 cm de la cota trotuarului, iar partea superioară a împrejuririi va fi de tip semi-transparent. Împrejuririle la limita posterioară și laterale ale parcelelor vor avea soclu de maxim 80 cm.

Bilanț teritorial

BILANȚ TERITORIAL				
	EXISTENT		PROPUȘ	
Suprafața terenului intravilan	1264 mp	100 %	1264 mp	100%
Zonă locuințe unifamiliale	442,4 mp	max 35 %	442,4 mp	max 35 %
Zonă spații verzi	379,2 mp	min 30 %	379,2 mp	min 30 %
Zonă spații verzi,parcaje, circulații auto și pietonale	-	-	442,4 mp	max 35 %
TOTAL	1264 mp	100 %	1264 mp	100 %

Indici urbanistici conform PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023			
	P.O.T.	C.U.T	Regim de înălțime
Locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime	max 35%	max 1,05	max D(S)+P+1E+M/Er
Indici urbanistici propuși prin prezentul PUD:			
	P.O.T.	C.U.T	Regim de înălțime
Locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime	max 35%	max 1,05	P-P+1E

H_{max} cornișă= 7m

H_{max} coamă=9m

Conform indicilor urbanistici propuși, se va putea realiza o clădire care să ocupe la sol maxim 35% din suprafața terenului (442,4 mp) și un CUT maxim de 1,05 (suprafata construita desfasurata maxima=1327,2 mp).



Pr. nr. 8/DAV/2023

4.1. Conformitate cu legislația în vigoare - OMS 119/2014

Imobilul propus va fi astfel amplasat încât se va asigura însorirea încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, respectând prevederile aliniatului 1 din art.3 din OMS nr. 119/2014. Nu este afectată însorirea construcțiilor vecine sub limitele legale reglementate prin Ordinul nr.119/2014 al Ministerului Sănătății, articolul 3, și nici construcțiile vecine nu vor umbri imobilul propus sub limitele legale.

La proiectarea și execuția spațiilor din cadrul imobilului se va ține cont de următorii **parametrii sanitari**:

-suprafața minimă a unei camere=12 mp

-suprafața minimă a bucătăriei=5 mp

Înălțimea sub plafon=min. 2.55 m.

Toate încăperile de locuit și bucătăriile vor fi prevăzute cu deschieri directe către aer liber, care să permit ventilarea naturală. Iluminatul natural în aceste încăperi vor permite desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială. Băile și W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor.

La proiectarea și execuția clădirii de locuit se va ține cont de orientarea camerelor față de punctele cardinale, de vânturile dominante și de însorirea maximă din timpul verii.

Utilitățile obligatorii: iluminat, ventilația naturală și artificială, curentul electric, încălzirea, apa și canalizarea se vor asigura prin racordarea la utilitățile publice existente din zonă și prin asigurarea implementării instalațiilor necesare.

Instalațiile de iluminat, încălzit și ventilație, ce vor exista în dotarea unității, vor fi menținute în permanentă stare de funcționare, revizuite periodic și exploatate la parametrii la care au fost proiectate și executate.

Platforma pentru pubele se va poziționa la o distanță de minim 10 m față de ferestrele încăperilor de locuit. Platforma pentru pubele va fi impermeabilizată și i se va asigura o pantă de scurgere. Va fi prevăzută cu un sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platforma va fi dimensionată pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și va fi întreținută în permanentă stare de curățenie respectând, prevederile punctului a) din OMS nr. 119/2014, articolul 4.

4.2 Dezvoltarea echipării edilitate și a infrastructurii rutiere

4.2.1 Alimentare cu apă



SUMSTUDIO PLAN S.R.L. Timisoara, str. Mihail Sadoveanu nr.7 J35/4219/21.10.2021 CUI 45095558 tel.0743091859 sumstudioplan@gmail.com

Pr. nr. 8/DAV/2023

4.2 Dezvoltarea echipării edilitate și a infrastructurii rutiere

4.2.1 Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă a imobilului se va realiza prin branșarea la conducta existentă de alimentare din zonă. Căminul de apometru va fi amplasat pe domeniul public la distanță de minim 1 m față de limita de proprietate.

4.2.2 Canalizarea menajeră si pluvială

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare ale imobilului vor fi descărcate în rețeaua de canalizare a comunei Dumbrăvița.

Apele pluviale se vor descărca într-un bazin de retenție amplasat pe terenul studiat.

4.3.3 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin solicitarea racordării locului nou de consum la rețelele electrice de interes public pentru transportul și distribuția energiei electrice, în conformitate cu ordinul 59\2013 - Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public, emis de către ANRE.

Soluția finală de alimentare cu energie electrică se va stabili de către distribuitorul local de energie electrică.

4.3.4 Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă, doar dacă beneficiarul dorește record la gaz.

4.3.5 Telecomunicații si televiziune prin cablu

Rețelele de telecomunicații se vor asigura printr-un traseu de fibra optică single mode dispus în incinta imobilului beneficiarului până la limita de proprietate, unde se va realiza conexiunea cu providerii de servicii telecom.

De menționat este faptul că racordurile la infrastructura edilitară se vor realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

4.3.6 Infrastructura rutieră

Se propune execuția unui acces rutier principal de pe strada Londra.



Pr. nr. 8/DAV/2023

- 8cm pavele din beton de ciment
- 3cm split
- 15 cm piatră spartă împănată
- 20 cm fundație din ballast

Structura rutieră va fi încadrată cu bordure de ciment cu secțiunea de 10x15 cm așezate pe fundație din beton de ciment de clasă minimă C25/30 și se va amenaja la cota trotuarului existent. Accesul se va realiza cu bordure montate la nivelul părții carosabile, respective la nivelul trotuarului, fără a afecta planeitatea trotuarului.

4.3 Probleme de mediu

Relația cadrul natural-cadrul construit

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru densificare, în acord cu funcțiunile urbane, este în continua creștere. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

Valorificarea cadrului natural

Pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural ce ar putea fi puse în valoare. Prin planul urbanistic de detaliu propus se prevăd zone de spații verzi în procent de 30%, asigurând balansul optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare.

4.4 Protecția mediului



Pr. nr. 8/DAV/2023

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului.

CRITERII pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, conform Anexei nr. 1 a HG 1076/2004

4.1.1. 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;

Prin acest Plan Urbanistic de detaliu se propune ca pe terenul reglementat să fie amplasată o clădire cu funcțiunea de locuință individuală.

Zona va cuprinde următoarele :

- clădire locuire individuală
- alee și parcaje în incintă
- racordarea la utilitățile existente în zonă pentru noii utilizatori

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

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

Din punct de vedere al Protecției Mediului se respectă următoarele:

- depozitarea controlată a deșeurilor menajere
- captarea și tratarea apelor uzate
- diminuarea, până la eliminare a surselor de poluare majoră
- utilizarea rațională a resurselor solului și subsolului

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



Pr. nr. 8/DAV/2023

Dezvoltarea durabila inseamna, in linii mari, integrarea obiectivului in raport cu situatia existenta a zonei, cu utilizarea rationala a elementelor naturale apa-aer-sol-asezari umane, deci si cu respectarea specificului zonei.

Viitoarea constructie se va incadra in specificul teritoriului si se va pune accentul pe integrarea urbanistica intr-un mod corect a constructiilor, dar si a dezvoltarilor urbanistice viitoare:

- Asigurarea de spatii verzi 30% min
- Asigurarea locurilor de parcare pentru locatari
- Asigurarea utilizarii fondului construit existent

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, intre proiectant si proprietarul terenului, pentru această zonă se prevede realizarea unei cladiri destinate locuirii individuale. Va fi amplasată in conformitate cu reglementarile stipulate in documentatia de fata. Din studiul intocmit in raport cu amplasarea de functiuni, rezulta ca nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protectiei mediului. In zona studiata nu se vor amplasa activitati sau functiuni poluante.

Se recomandă realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafata totală a terenului cuprins în PUD este de 1264 mp.

Pentru a asigura un climat cat mai propice locuirii se propune amenajarea de spatii verzi in interiorul parcelei intr-o proportie semnificativa. Se vor amenaja spatii verzi in procent de minim 30% din suprafata parcelei.

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodarirea deseurilor sau de gospodarirea apelor)

• GESTIUNEA DESEURILOR

Deseurile de ambalaje din carton si hirtie neimpurificate se vor colecta si se vor trimite periodic, pentru valorificare, la unitati specializate si autorizate pentru colectare.

Gunoii menajeri se vor pastra in pubele si vor fi ridicati saptamanal de catre firme specializate.

Principalele deșeuri generate în perioada de construcție și funcționare a obiectivului, sunt materiale rezultate din săpături și resturi materiale de construcții utilizate, ambalaje din hartie și carton care se constituie ca deșeuri și se colectează și se predau la o unitate de colectare autorizată.



Pr. nr. 8/DAV/2023

Cu privire la gestiunea ambalajelor se vor respecta prevederile H.G. nr. 349 / 2001.

Deseurile din materiale de constructii :

La construirea imobilului se folosesc ca materiale de constructie, fundatii din balast, sarma, lemn, prefabricate din beton, caramida etc. Cele care sunt clasate ca deseuri sunt valorificate sau sunt transportate la o rampa autorizata.

Evidența gestiunii deșeurilor pe perioada santierului va fi ținută de către personalul de la punctul de lucru (șeful de santier).

Masuri:

- Reducerea la minimum a cantitatilor de deseuri rezultate din activitatile existente ;
- Colectarea selectiva a deșeurilor in vederea valorificarii sau eliminarii acestora ;
- Luarea masurilor necesare astfel incat eliminarea deșeurilor sa se faca in conditiile de respectare a reglementarilor privind protectia populatiei si a mediului ;
- Luarea de masuri pentru impiedicarea abandonarii, inlaturarii sau eliminarii necontrolate a deșeurilor, precum si orice alte operatiuni neautorizate, efectuate cu acestea ;
- Instituirea unui program de instruire a personalului angajat pentru respectarea normelor PSI si a legislatiei UE privind protectia mediului.

• PROTECTIA CALITATII APELOR

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare ale imobilului vor fi descărcate în rețeaua de canalizare a comunei Dumbrăvița. În acest sens se propune realizarea unui racord de canalizare, amplasat pe domeniul public, la distanța de minim 1 m față de limita de proprietate.

Apele pluviale se vor descărca la rețeaua de canalizare existentă din zonă.

• PROTECTIA AERULUI

Prin natura proceselor nu au loc degajari de noxe gazoase sau pulberi in atmosfera.

• PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR

Nu sunt necesare masuri suplimentare de protectie

În faza de execuție a lucrărilor de construcții, sursele de zgomot și vibrații sunt generate de utilajele de, încărcare și transport greu care funcționează pe amplasament.

Măsurile propuse pentru reducerea impactului produs de zgomot și vibrații asociate, vor consta în implementarea de tehnici și proceduri de control adecvate și in programe de întreținere pentru echipamentele folosite, pentru încadrarea emisiilor acustice în limite normale

- incadrarea duratei de executie a proiectului in termenul stabilit, astfel incat disconfortul generat de poluarea fonica sa fie limitat la aceasta perioada.



Pr. nr. 8/DAV/2023

- respectarea prevederilor H.G. nr. 1756 / 2006 privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu produs de echipamente destinate utilizării în exteriorul clădirilor.
- Se admite punerea în funcțiune numai a echipamentelor care poartă marcajul C.E. și indicația nivelului de putere acustică garantat. Nivelul de zgomot în perioada de realizare a proiectului nu va depăși nivelul prevăzut de SR 10009:2017 – Acustica, limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiental.

• PROTECTIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

Utilajele utilizate pe durata de realizare a lucrărilor, precum și mijloacele de transport, vor avea o stare tehnică corespunzătoare, astfel încât să fie exclusă orice posibilitate de poluare a solului și apei cu combustibil ori material lubrifiant direct sau indirect. În cazul poluării accidentale a solului cu produse petroliere și uleiuri minerale de la vehiculele grele și de la echipamentele mobile se va proceda imediat la utilizarea materialelor absorbante, la decopertarea solului contaminat, stocarea temporară a deșeurilor rezultate și a solului decopertat în recipiente adecvate, și tratarea de către firme specializate

• PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR

În cadrul activității desfășurate nu există surse de radiații și nu au loc emisii de radiații în mediu.

• PROTECTIA FONDULUI FORESTIER

Prin amplasarea lui geografică imobilul proiectat, nu afectează în nici un mod fondul forestier, datorită lipsei acestuia în împrejurimile obiectivului.

• PROTECTIA ECOSISTEMELOR, BIODIVERSITATII SI OCROTIREA NATURII

Imobilul propus nu reprezintă o sursă posibilă de afectare a ecosistemelor acvatice și terestre, a monumentelor naturii, a parcurilor naționale și a rezervațiilor naturale, datorită modului de amplasare a obiectivului la adăpost de toate aceste ecosisteme.

• PROTECTIA PEISAJULUI SI A ZONELOR DE INTERES TRADITIONAL

Prin modul de amplasare și încadrare a obiectivului în peisaj nu are loc o afectare de natură să necesite o protecție a peisajului și a zonelor de interes tradițional.

• GESTIUNEA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE

Nu este cazul.

• GESTIUNEA AMBALAJELOR



Pr. nr. 8/DAV/2023

Ambalaje din carton si hirtie neimpurificate se colecteaza si se vor trimite periodic, pt. valorificare, la societati specializate.

4.1.2.Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:
a) probabilitatea, durata, frecventa și reversibilitatea efectelor

Propunerile din documentatia de urbanism prezenta nu produc efecte cu caracter ireversibil. Nu se produce modificarea destinației terenului.

Interventile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce odata cu efectuarea lucrarilor de constructii, caracterizate prin distrugerea elementelor de vegetatie se vor remedia prin luarea unor masuri de amenajarea spatiului verde in proportie de minim 50% din suprafata terenului.

b) natura cumulativa a efectelor

Pe terenul studiat in PUD se vor realiza urmatorii indici urbanistici pentru constructii de locuinte individuale :

Regim de înălțime propus: P-P+1

Procentul maxim de ocupare propus este de : 35 %

Coeficientul maxim de utilizare a terenului propus : maxim 1,05

c) natura transfrontiera a efectelor-

Nu se produc efecte transfrontaliere.

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor)

In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru faza de implantare a planului propus:

- prevederea de spatii verzi amenjate in proportie de 50%.
- alimentarea cu apa din reseaua orasului; apele uzate rezultate urmand a fi evacuate in reseaua orasului
- realizarea zonei de parcare auto cu respectarea normelor de protectia mediului

Lucrarile proiectate nu influenteaza negativ mediul in ansamblul său. De asemenea, in zona nu exista obiective de interes public care ar trebui sa fie protejate.

e) marimea și spatialitatea efectelor (zona geografica și marimea populatiei potential afectate);-nu e cazul

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

- (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural



Pr. nr. 8/DAV/2023

Nici pe amplasamentul studiat si nici in vecinatate nu sunt prezente elemente naturale speciale sau care fac parte din patrimoniul cultural.

- (ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului- nu e cazul
- (iii) folosirea terenului in mod intensiv

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international

Nu e cazul.

4.1.3 Masuri de protectie a mediului:

Se formuleaza urmatoarele propuneri si masuri de interventie urbanistica:

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Va fi acordată o atentie mare respectării normelor legale privind depozitarea, schimbul si transportul produselor petroliere (combustibili si uleiuri), precum si a vopselurilor si a materialelor utilizate la finisarea clădirilor. Uleiurile uzate si celelalte deseuri provenite în timpul lucrărilor vor fi stocate corespunzător si transportate la depozitele specializate din zona.

Aceleasi măsuri stricte vor fi aplicate si în legătură cu stocarea si transportul deșeurilor menajere. In acest sens, pe perioada executiei, constructorul va încheia contract de preluare deseuri cu o firma de salubritate, autorizata.

De asemenea se impune:

- respectarea cailor de acces pentru utilaje;
- respectarea locului de parcare si de reparatii pentru utilajele terasiere si de transport
- manipularea volumelor de pamant excavat numai in spatiul destinat lucrarilor.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Ca măsuri ce se pot lua încă din faza de proiectare legat de riscurile naturale care pot să apară, sunt:

- prevederi privind modul de realizare a construcțiilor astfel încât să reziste la gradul de cutremur preconizat în zonă;
 - prevederi privind modul de realizare a construcțiilor astfel încât să reziste la furtuni puternice; verificatorul de proiect va lua în calcul și acest aspect;
 - amplasamentul proiectului nu este situat în zona inundabilă, totuși la proiectarea clădirilor se va ține cont de faptul că în zona pot să apară zone cu apă până la 0.5 m; clădirile vor fi proiectate cu fundații corespunzătoare, astfel încât să fie evitat riscul intrării apei în clădiri;
- În ceea ce privește influența proiectului asupra schimbărilor climatice care pot să apară, din activitatea desfășurată propusă prin proiect nu rezultă emisii de gaze cu efect de seră.



Pr. nr. 8/DAV/2023

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara (aflat in administrarea AQUATIM s.a.) de pe str. Crizantemelor. Canalizarea propusă va functiona gravitational .

Apele uzate mixte sunt descarcate in final la statia de epurare a municipiului Timisoara. Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

- Depozitarea controlata a deșeurilor

Gospodarirea deșeurilor va urmări următoarele directii:

- deșeurile vor fi colectate separat in functie de categorie, in containere speciale, etichetate;
- zonele pentru depozitarea deșeurilor vor fi atent delimitate si ferite de scurgeri sau pentru a preveni accesul persoanelor neautorizate;
- deșeurile reciclabile vor fi valorificate integral;
- deșeurile din incinta vor fi eliminate si/sau valorificate, dupa caz, prin societati autorizate; deșeurile din constructii se depun obligatoriu in zone autorizate de administratia publica locala si de autoritatea de mediu;
- se va urmări trasabilitatea tuturor categoriilor de deșeuri; se vor pastra actele de trasabilitate pentru toate cantitatile si categoriile de deșeuri evacuate de pe amplasament;
- se vor incheia contracte cu societati autorizate pentru ridicarea tuturor categoriile de deșeuri rezultate in scopul eliminarii sau valorificarii lor, dupa caz.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc

Nu este cazul

- Organizarea sistemelor de spatii verzi

-Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul

- Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana

Viitoarea constructie se va incadra in specificul teritoriului si se va pune accentul pe integrarea urbanistica intr-un mod corect constructiilor, dar si a dezvoltarilor urbanistice viitoare:

- Asigurarea de spatii verzi 50% min/parcela
- Asigurarea a 2 locuri de parcare
- Asigurarea utilizarii fondului construit existent

- Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor majore :

Nu este cazul



Pr. nr. 8/DAV/2023

5. CONCLUZII

La baza criteriilor de intervenție și a propunerilor cuprinse în prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei ocupări a parcelei corelată cu necesitățile beneficiarilor, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană a zonei;
- corelarea cu reglementările urbanistice aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.
- consecințele realizării obiectivelor documentației presupun întregirea fronturilor stradale, construirea pe o parcelă de colț neocupată, întregirea contextului existent.

În urma aprobării Planului Urbanistic de Detaliu, beneficiarul va putea obține autorizația de construire pentru realizarea locuinței unifamiliale.

Întocmit,

Arh. Laura Stanciu

Arh. Valentin Sumanariu



Specialist RUR

Arh. Răzvan Negrișanu

