



sc MINOA DESIGN srl
ARHITECTURA | DESIGN | URBANISM
Jud. Timis, com. Dumbravita
str. Freziei nr. 7
tel. : 0752 291918
oanamanescu.arh@gmail.com

FOAIE DE CAPAT

Denumire proiect:	PUD - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA IN REGIM DE INALTIME MAXIM S/D+P+1E+M/Er, ACCESURI SI IMPREJMUIRE
Beneficiar:	sc RD DEVELOPMENT srl
Amplasament:	<i>jud. Timis, com. Dumbravita, CF 412424</i>
Proiectant:	sc MINOA DESIGN srl Jud. Timis, com. Dumbravita, str. Freziei nr. 7
Nr. proiect:	11-P / 2024
Data:	SEPTEMBRIE 2024
Faza:	PUD

MEMORIU PREZENTARE

I. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumire proiect:	PUD - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA IN REGIM DE INALTIME MAXIM S/D+P+1E+M/Er, ACCESURI SI IMPREJMUIRE
Beneficiar:	sc RD DEVELOPMENT srl
Amplasament:	<i>jud. Timis, com. Dumbravita, CF 412424</i>
Proiectant:	sc MINOA DESIGN srl Jud. Timis, com. Dumbravita, str. Freziei nr. 7
Nr. proiect:	11-P / 2024
Data:	SEPTEMBRIE 2024
Faza:	PUD

1.2 OBIECTUL LUCRARI

- Solicitari ale temei-program:
Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului sc RD DEVELOPMENT srl, in vederea reglementarii parcelei identificate prin *CF 412424*, amplasata in *jud. Timis, com. Dumbravita*, pentru construirea unei locuinte unifamiliale in regim *S/D+P+1E+M/Er*, accesuri si imprejmuire.

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se stabilesc conditiile pentru:

- Utilizarea functională a terenului în raport cu vecinătatea si cu legislatia in vigoare;
- Modul de ocupare și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere pentru asigurarea accesurilor;
- Realizarea infrastructurii tehnico – edilitare;
- Amenajarea terenului in corelare cu cadrulul natural si cadrulul construit existent.

Prezenta documentatie PUD va stabili conditiile tehnice privind modul de realizare a investitiei. Reglementarile sunt realizate in baza analizei contextului social, cultural, urbanistic si arhitectural.

In acest sens a fost obtinut Certificatul de Urbanism nr. 545 / 07.06.2024 emis de Primăria com. Dumbravita.

II. INCADRAREA IN ZONA

2.1 AMPLASAMENT

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul com. Dumbravita, in zona de Sud-Vest, in apropierea limtei UAT Dumbravita-Timisoara.

Fata de Municipiul Timisoara , terenul studiat se afla in zona de Nord-Est.

Parcela se afla într-o zona predominant rezidentiala, cu clădiri de locuit individuale, colective si servicii publice.

Evoluția zonei si investitiile din ultimii ani au impus studierea posibilitatilor de extindere a zonelor destinate locuirii.

(i) Regimul juridic :

Terenul se află în jud. Timis, com. Dumbravita si este identificat prin *CF 412424 Dumbravita*.

Extras Carte funciară	Suprafață	Proprietar (drept real)
412424	600 mp	sc RD DEVELOPMENT srl

Imobilul, înscris în extrasul CF anexat, nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

(ii) Regimul Economic

Folosința actuală: Arabil in intravilan.

Destinație conform PUG Dumbravita aprobat prin HCL nr. 140/2023: Lu - zona predominant rezidențiala (locuinte unifamiliale) cu regim redus de înălțime, cu interdicție temporara de construire pana la elaborarea unei documentatii de urbanism;

(iii) Regimul tehnic

Destinația conform PUG Dumbravita aprobat prin HCL nr. 140/2023: Lu - zona predominant rezidențiala (locuinte unifamiliale) cu regim redus de înălțime, cu interdicție temporara de construire pana la elaborarea unei documentatii de urbanism;

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA APROBATE

În stadiul actual, tinand cont de faptul ca terenul studiat nu are reglementari in vigoare, folosinta actuala arabil in intravilan, si se învecinează cu alte parcelari recente cu funcțiunea de locurie și dotări complementare creeaza probleme la nivelul relaționării între funcțiuni.

CONDITII TEHNICE

PUG aprobat prin HCL nr. 140/2023	
UTILIZARI ADMISE	Lu – zona predominant rezidentiala cu regim redus de inaltime - Locuinte unifamiliale - Anexa (carport, bucatarie de vara, casuta de gradina) - Functiuni tertiare aferente locuirii cu îndeplinirea condițiilor specificate în RLU
RETRAGEREA FATA DE ALINIAMENT	6 m sau conform vecinatatilor
REGIM DE INALTIME INALTIMEA CONSTRUCTIEI	S/D+P+1E+M/Er Hmax cornisa=7.50 m, Hmax coama/atic=12.00 m

LATIMEA PARCELEI	≥16 m locuinte izolate
SUPRAFATA PARCELEI	≥600 mp (locuinte izolate)
POT	Max. 35%
CUT	Max. 1.05
SPATIU VERDE	Min. 30%

2.3 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT P.U.D.

Studiu geotehnic, ridicare topografica.

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE CIRCULAȚIE

În prezent, accesul la amplasament se poate asigura din Bulevardul Petre Tutea – CF 412425 – domeniu public – profil de 24-26 m asigurat - conform PUG aprobat.

3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Amplasamentul care a generat PUD are suprafața totală de 600 mp.

Incinta studiată se învecinează cu:

- la NV– domeniu public – Bulevardul Petre Tutea – CF 412425;
Prima cladire învecinată, locuinta P+M – pe partea opusă a drumului Bv. Petre Tutea - se afla o distanță de cca 30 m.
- la NE - domeniu privat CF 412423 – teren intravilan, liber de construcții – fara reglementari în vigoare;
*Prima cladire învecinată, locuinta P+1E se afla o distanță de cca 60 m.
Prima cladire învecinată, anexa P se afla o distanță de cca 30 m.*
- la SE – domeniu privat CF 414369 – teren intravilan, cu construcții (anexe P cu acte)– fara reglementari în vigoare;
*Prima cladire învecinată, anexa P se afla o distanță de cca 30 m.
Prima cladire învecinată, locuinta P+1E se afla o distanță de cca 50 m – UAT Timisoara.
Limita UAT este la cca 40 m.*
- la SV – domeniu privat CF 413728 – teren intravilan, cu construcții (imobil P fara acte) – fara reglementari în vigoare;
*Prima cladire învecinată, imobil P – fara acte se afla o distanță de cca 5 m de incinta studiată.
Nu exista cladiri intabulate in imediata vecinatate. Limita UAT este la cca 20 m.*

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

În prezent terenul studiat este liber de construcții.

Indici urbanistici existenți

POT : 0.00%; CUT : 0;

3.4 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Pe amplasamentul studiat nu există elemente naturale sau de relief care să prezinte vreo importanță sau care să condiționeze în vreun fel organizarea urbanistică.

3.5 ECHIPAREA EDILITARA

Amplasamentul dispune de infrastructura edilitara în apropiere.

Necesarul de utilități pentru funcțiunea solicitată prin PUD va fi stabilit în urma realizării proiectului tehnic și se va rezolva prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți specializați.

Alimentare cu apa și canalizare menajera

Exista retea de apa si canalizare in vecinatate.

Gaze naturale

Exista retea de gaze naturale in vecinatate.

Energie electrica

Exista retea de electricitate in vecinatate.

Termoficare

Nu exista retea de termoficare in vecinatate.

Telefonie

Exista retea de telefonie in vecinatate.

3.6 CARACTERUL ZONEI

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul com. Dumbravita, in zona de Sud-Vest, in apropierea limtei UAT Dumbravita-Timisoara.

In prezent, exista cladiri rezidentiale (individuale, insiruite, semicolective, colective), in imediata apropiere a amplasamentului studiat – conform studiu cvartal aferent prezentei documentatii.. Astfel, tinand cont de strategia de dezvoltare, prin prezenta documentatie este propusa reglementarea terenului in vederea construirii unei locuinte unifamiliale.

3.7 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Din punct de vedere geomorfologic, localitatea Dumbrăvița este așezată în Câmpia Timișului, în zona de divagare a râurilor Timiș și Bega, într-unul din puținele locuri pe unde se puteau traversa întinsele mlaștini formate de apele celor două râuri, care până acum două secole și jumătate acopereau în fiecare primăvară suprafața câmpiei subsidente dintre Câmpia Buziașului și Câmpia Vingăi.

Privit în ansamblu, relieful zonei Timișoara este de o remarcabilă monotonie, ne tezimea suprafeței de câmpie nefiind întreruptă decât de albia slab adâncită a râului Bega (realizată artificial, prin canalizare). În detaliu însă, relieful orașului și al împrejurimilor sale prezintă o serie de particularități locale, exprimate altimetric prin denivelări, totuși modeste, care nu depășesc nicăieri 2-3 m.

Relieful teritoriului administrativ al orașului și al comunelor periurbane face parte din Câmpia Timișoarei și cuprinde următoarele unități principale:

- În partea de nord și nord-est se află Câmpia înaltă Giarmata Vii - Dumbrăvița, cu înălțimea medie de 100 m.
- În partea de nord-vest se întinde Câmpia joasă a Torontalului, cu înălțime medie de 88 m, care intră în contact cu vatra orașului prin câmpia de la Cioreni;
- În partea de est se întinde Câmpia aluvionară a Begăi, cu altitudine medie de 90-95 m și soluri nisipoase și argilo-lutoase, afectate de gleizare.
- În partea de sud se află Câmpia Bega-Timiș, cu altitudini ce scad pe direcție nord-est și sud-vest, de la 96 m, la 91 m.

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

Drept consecință a alcătuirii petrografice a formațiunilor de suprafață, pe teritoriul Timișoarei se produc și fenomene de tasare, datorate substratului argilo-nisipos. Fenomenul se evidențiază în cartierele Cetate și Elisabetin, dar și în alte părți unde s-au format crovuri (Ronaț).

Pe teritoriul administrative al localității Dumbrăvița, cele mai importante cursuri de apă sunt pâraul Behela și pâraul Beregsău. De asemenea este de menționat lacul din nord vestul localității Dumbrăvița.

Dumbrăvița se încadrează în climatul temperat continental moderat, caracteristic părții de sud-est a Depresiunii Panonice, cu unele influențe submediteraneene și oceanice.

Condițiile climatice din zonă se caracterizează prin următorii parametri:

- Media lunară minimă: -1°C – Ianuarie;
- Media lunară maximă: $+21,1^{\circ}\text{C}$ – 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: $+10,6^{\circ}\text{C}$;

Aflându-se predominant sub influența maselor de aer maritim dinspre nord-vest, Dumbrăvița primește o cantitate de precipitații mai mare decât orașele din Câmpia Română. Media anuală a precipitațiilor, de 592 mm, apropiată de media țării, 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 $I_m = -20 \dots 0$.

Nu există în zonă riscuri naturale.

Pe incinta studiată nu există elemente naturale sau forme de relief care să prezinte vreo importanță sau care să condiționeze organizarea urbanistică. Amplasamentul este liber de construcții.

IV. REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Reglementările pentru obiectivul propus – *construire locuinta unifamilială, accesuri, împrejurimi* - se pot face cu respectarea legislației în vigoare.

Elementele necesare sunt evidențiate în Certificatul de Urbanism nr. 545 / 07.06.2024 emis de Primăria com. Dumbrăvița pentru prezentul demers.

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul studiat nu are reglementări în vigoare, folosința actuală fiind arabil în intravilan, și se învecinează cu alte parcelări recente cu funcțiunea de locuire și dotări complementare creează probleme la nivelul relaționării între funcțiuni.

Consultarea populației se realizează conform prevederilor legale, iar în cazul unor opțiuni argumentate, acestea vor fi integrate în documentația de urbanism.

4.2 FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

- FUNCTIONIUNE -UTILIZARI ADMISE

Se va respecta funcțiunea propusă prin PUG Dumbravita aprobat prin HCL 140/25.10.2023 .

Lu – zona predominant rezidentiala cu regim redus de inaltime

Se admite o singura locuinta unifamiliala amplasata izolat, pe parcele cu latimea frontului stradal de cel putin 16.00 m.

Se admit functiuni tertiare aferente locuirii – cu respectarea RLU afferent PUG Dumbravita aprobat prin HCL 140/25.10.2023

Se permite amplasarea unei a doua cladiri pe parcela doar cu functiunea de anexa (carport, casuta de gradina, bucatarie de vara) cu inaltimea maxima de 3m la coama/atic, retrasa conform Cod Civil sau lipita de limita laterala/posterioara cu acordul vecinilor direct afectati.

- FUNCTIONIUNE -UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise prin PUG aprobat prin Hcl 140/2023.

Sunt interzise lucrari de terasament care sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau d epe parcelele adiacente.

- OCUPAREA TERENULUI

Procentul maxim de ocupare al terenului propus : 35%

Coeficientul de utilizare al terenului propus : 1,05

- RETRAGERI/ALINIAMENT

Cladirea propusa – locuinta unifamiliala - se va retrage 6.00 m de la aliniamentul stradal.

Garajele se vor retrage min. 6.00 m de la aliniament, pentru a permite parcare a unui autoturism adiacent aliniamentului.

- RETRAGERI/LIMITE LATERALE SI POSTERIOARA

Cladirea propusa – locuinta unifamiliala - se va retrage obligatoriu fata de limitele laterale cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt , dar nu mai putin de 3.00 m.

Cladirea propusa – locuinta unifamiliala - se va retrage obligatoriu fata de limita laterala cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt , dar nu mai putin de 10.00 m.

Anexa se va putea amplasa conform Cod Civil , cu conditia ca inaltimea acesteia sa nu depaseasca 3.00 m.

- REGIM DE ÎNĂLȚIME/ H MAXIM

Regimul maxim de înălțime admis este S/D+P+1E+M/Er.

Regimul maxim de inaltime este de 3 niveluri supraterane. Demisolul ste considerat nivel suprateran, iar subsolul nivel subteran.

Configuratia maxima posibila este : S+P+1E+M/Er sau D+P+1E

Hmax cornisa=7.50m, Hmax coama/atic= 11.50m

- SPAȚII VERZI

Valorificarea cadrului natural se va realiza prin propunerea unor suprafete verzi de min. 30%.

4.3 REGIMUL DE CONSTRUIRE, INDICATORI URBANISTICI, BILANT TERRITORIAL

INDICI URBANISTICI EXISTENTI <i>(conform situatie existenta)</i>		INDICI URBANISTICI PROPUȘI <i>(conform situatie propusa)</i>	
POT			
0%		35%	
CUT			
0		1,05	
Regim de inaltime			
-		S/D+P+1E+M/Er	
Inaltimea maxim a cladirilor			
-		Hmax cornisa=7.50m, Hmax coama/atic=11.50 m	
Spatii verzi amenajate			
-		Min. 30%	
BILANT TERITORIAL			
FOLOSINTA		EXISTENT	PROPUS
SUPRAFATA CONSTRUITA		0.00 mp (100%)	Max. 210 mp (35.00%)
PLATFORME/ACCESE/PARCARI		0.00 mp (0%)	Max. 210 mp (35.00%)
SPATIU VERDE amenajat la sol		0.00 mp (0%)	Max. 180 mp (30.00%)
TOTAL – suprafata teren -		600 mp (100%)	600 mp (100%)

4.4 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuit.

Acoperisurile cu sarpanta vor avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante egale si constante ce nu vor depasi 45°. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zona. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - tigla ceramica sau metalica pentru acoperisuri inclinate, tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se totodata unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din intregul ansamblu rezidential.

Se va respecta RLU aferent PUG aprobat prin HCL 140/2023.

4.5 MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE.PARCAJE

Amplasamentul este accesibil din Bv. Petre Tutea.

Soluțiile de acces sunt flexibile și facile. O varianta posibila este prezentata în planșa „Posibilitati de mobilitate”.

Parcela va avea un singur acces auto (minim. 3.5 m, maxim 6m- dublu sens) si un singur acces pietonal.

Necesarul de parcaje va fi determinat conform normativelor in vigoare si conform proiectelor intocmite de proiectantii de specialitate, dar nu am putin de 2 locuri de parcare/ unitate locativa.

4.6 SOLUTII PENTRU DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Spre caile de circulatie, in zonele de retragere fata de aliniamente, minim 60% din suprafete vor fi prevazute cu plantatii inalte si medii. Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafata totala.

Eliminarea vegetatiei inalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor in care aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor sau in care impiedica realizarea constructiei. Pentru fiecare arbore matur taiat in conditiile prezentului regulament se vor planta, in interiorul aceleiasi parcele, minimum trei arbori.

4.1 PROTECTIA MEDIULUI

Se vor crea conditii favorabile de crestere a calitatii confortului și modului de viata cu efect benefic asupra intregii comunitati.

CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI

(Conform Hotărârii Nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe)

1. Caracteristicile planurilor si 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;**

Parcela care a generat prezentul PUD are suprafața totală de 600 mp si se afla in intravilanul com. Dumbravita..

Pentru protectia mediului, se vor respecta normele in vigoare cu privire la sistemul de canalizare-apele uzate menajere si apele pluviale, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii ce pot provoca stres ambiental (zgomot, noxe din traficul rutier).

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

Nu sunt identificate influente negative asupra altor planuri si programe, inclusive pe cele care se integreaza sau deriva din ele. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat câteva obiective principale: încadrarea în caracterul zonei precum și asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

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

Pentru respectarea principiilor dezvoltării durabile, s-a avut în vedere optimizarea densității de locuire și funcțiuni mixte aferente, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi. S-a asigurat procentul optim de spațiu verde pe teren natural corelat cu funcțiunea propusa. Se va avea în vedere asigurarea de spatii verzi de min. 30% din suprafața totala a terenului studiat.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Propunerile documentației de urbanism nu afectează mediul.

Se estimează că lucrările de construire vor afecta mediul pe timp limitat, pe durata edificării construcțiilor. Funcționarea nu va afecta ecosistemul. Influența asupra mediului este împărțită în două faze, prima faza este cea de construcție și apoi cea de utilizare.

Factori de mediu posibil afectați :

- **protecția calității apelor**: în prezent terenul studiat nu are instalații de alimentare cu apă potabilă. Consumul de apă va consta în consum menajer și pentru igienizarea spațiilor, asigurat din sistemul centralizat de distribuție al comunei.
- **canalizare** : în prezent terenul nu este sistematizat; canalizarea propusă se va face în sistem separativ urmând ca apele pluviale să fie colectate într-un bazin de retenție, iar apele menajere să fie preluate de rețeaua de canalizare a comunei.

Prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii nr. 107/1996 - legea Apelor si intreaga legislatie aflata in vigoare.

- **protecția aerului** : Nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor, funcțiunea fiind de locuire+funcțiuni complementare zonei de locuit.

Activitatea de construcție va putea constitui o înrăutățire de scurtă durată a calității aerului în imediata apropiere a șantierului.

- surse staționare nedirijate: nu există;
- surse staționare dirijate: obiectivul nu va constitui un factor de poluare prin emisii rezultate în urma arderii combustibililor pentru încălzirea spațiilor deoarece consumul este moderat;
- surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător și întreaga legislație aflată în vigoare.

- **protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor** : obiectivul prin natura activității nu va produce poluare fonică și vibrații. Activitățile de construcție implică producerea de emisii sonore aferente activităților de șantier. Zgomotul va fi temporar. Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii nr. 121/2019 privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiant și întreaga legislație aflată în vigoare.

- **protecția împotriva radiațiilor** : Nu este cazul. Nu se vor desfășura activități care să presupună probleme de radiații.

- **protecția solului și subsolului** : suprafețele vor fi amenajate fiind monitorizate orice fel de posibile poluări ale solului sau subsolului.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 137/1995 privind Protecția solului, a subsolului și a ecosistemelor terestre și întreaga legislație aflată în vigoare.

- **protecția ecosistemelor terestre și acvatice** : Nu este cazul. În zonă nu există ecosisteme terestre sau acvatice.

- **protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public** : Noile funcțiuni aduc o creștere în dezvoltarea durabilă a zonei, din punct de vedere economic, social și ecologic.

- **gospodărirea deșeurilor generate de amplasament**: activitatea șantierelor va duce la producerea de deseuri. În timpul fazei de construcție se vor face acumulări temporare de deseuri. Acestea vor fi evacuate la încetarea activității de șantier, conform legii. La faza ulterioară se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile se vor preda spre refolosire, iar cele de natură menajeră vor fi colectate în pubele de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate.

Conform OMS 119/2014 - Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; La parterul cladirii de locuit se pot amplasa camera speciale pentru depozitarea deseurilor.

Vor fi luate toate masurile pentru respectarea **Legii nr. 211/2011** privind regimul deșeurilor si intreaga legislatie aflata in vigoare.

- **gospodarierea substantelor toxice si periculoase** : nu este cazul.

În cazul identificării pe amplasament, pe parcursul lucrărilor de construire, a deșeurilor clasificate ca periculoase, se vor lua masuri conform legislatiei in vigoare.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Propunerile promovate prin documentația de față produc efecte ireversibile.

Probabilitatea de a afecta mediul este nulă – ca durată sau frecvență – ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor (elementele componente rămân nenocive și deșeurile neutre se adună și se elimină în câteva minute).

Nu sunt evidentiuate zone posibil a fi afectate de activitățile propuse.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu este cazul. Nu se pune problema cumulării efectelor, toate materialele utilizate, depozitate sau comercializate sunt inerte, neutre, netoxice, în general create și agrementate special pentru medii în care stau și locuiesc oameni.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul. Nu se produc efecte transfrontaliere, fiind la o distanță de peste 60km față de graniță.

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

Propunerea nu influențează negativ așezările umane si nu se desfășoară activități cu impact asupra sănătății populației. Se va respecta legislatia de mediu in toate domeniile, normele sanitare, normele de protectie a muncii, PSI.

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

Nu este cazul. Amplasamentul este redus ca dimensiuni, iar efectele sale sunt doar la nivelul zonei.

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;

Nu sunt identificate caracteristici naturale speciale sau ca parte a patrimoniului cultural.

Prin propunere, cladire rezidentiala cu functiuni complementare locuirii, nu se pot desfășura activități care să conducă la depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu este cazul. În cadrul sau în apropierea obiectivului nu se găsește nici o zonă sau peisaj cu statut de protejare.

Conform Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate : nu exista zone protejate in vecinătatea amplasamentului. Conform OUG 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice: in apropierea perimetrului studiat nu se afla nici o arie speciala de conservare.

4.8 ECHIPAREA EDILITARA

Constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice. Firidele de bransament vor fi integrate in imprejmuire, ingropate sau inzidite in constructive. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se recomanda bazin de retentie. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie etc).

4.9 IMPREJMUIRI

Se va respecta RLU aferent PUG aprobat prin HCL 140/2023.

Imprejmuirea la frontul stradal va avea inaltimea maxim = max. 1.80 m de la nivelul trotuarului si va fi de tip semi-transparent (transparenta 50%), iar stalpii de maxim 2.00 m. Soclul va avea inaltimea de maxim 50 cm de la cota trotuarului iar partea superioara de tip semi-transparent.

Portile imprejmuirilor se vor deschide doar in interior sau se vor glisa lateral.

Imprejmuirile la limitele laterale si posterioare vor avea un solcu de max. 80 cm.

Aspectul împrejurimilor se va armoniza cu aspectul exterior al construcțiilor.

5.0 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Nu este cazul. Nu sunt propuse largiri ale drumurilor existente care să influențeze terenul studiat în prezenta documentație PUD.

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

5.1 SANATATEA POPULATIEI. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Se va respecta orientarea corespunzătoare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic); Conform art. 3 din Anexa 1 la OMS 119/2014, clădirea propusă trebuie să respecte distanțele legale până la clădirile învecinate, astfel încât să asigure orele impuse de însorire (min. 1+ 1/2 ore) pentru încăperile de locuit din locuințele învecinate, în perioada solstiului de iarnă.

1. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure, pe terenuri salubre care vor asigura:
 - a) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;
 - b) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
 - c) sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
 - d) sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
 - e) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
 - f) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.
2. La zonificarea funcțională se are în vedere: separarea funcțiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare ale acestora.
3. Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

4. Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socioculturale, pe baza studiilor geologice de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului.

5. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în așa fel încât va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

6. La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

7. Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

8. La parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;

V. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD aprobat prin ordinal nr. 37/N/2000 al Ministerului Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului.

În urma aprobării PUD de către Consiliul Local, se va trece la etapele următoare ale proiectului:

- Intocmirea proiectelor tehnice și obținerea Autorizației de Construire.

Intocmit,

sc MINOA design srl

specialist RUR - arh. OANA IORDACHE-MANESCU