

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr. **AU 080/2021**

Denumire proiect: Elaborare PUZ- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER,
DOTARI SI SERVICII PUBLICE

Amplasament: jud. Timiș, comuna Dumbravita, CF nr. 404061, 404032

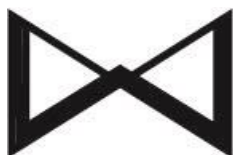
Beneficiar: MELINTE MIHAELA-MONICA, ROMASCU ANGELICA,
RACZ SANDOR ANTAL

Faza de proiect: PUZ

Proiectant: S.C.WEDESIGN FORM S.R.L.
jud. Timiș, Timișoara, Str. Suceava nr. 13



Timisoara, str. Suceava, nr. 13
CUI 47987464, J 35/1529/2023



BORDEROU

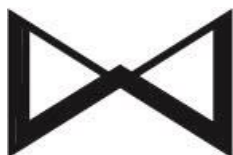
PIESE SCRISE

Foaie de capăt
Lista de semnături
Borderou
Memoriu tehnic

PIESE DESENATE

U00	INCADRARE IN TERITORIU	A3
U01	PLAN DE INCADRARE IN PUG	A3
U02	PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ	A2
U03	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	A2
U05	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	A2
U06	PROPUNERE MOBILARE URBANISTICĂ	A2
U07	STUDIU CVARTAL	A3+

Întocmit:
Arh. ARDELEAN MIHAI



MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

I.1.1 Denumirea lucrării

- Zona de locuinte colective cu functiuni complementare la parter, dotari si servicii publice
- Teren situat în intravilanul comunei Dumbravita
- Suprafața totală teren: 16 300 mp din acte
- Teren liber de construcții, categoria de folosință arabil, neîmprejmuit.

I.1.2 Beneficiar

MELINTE MIHAELA - MONICA, ROMASCU ANGELICA, RACZ SANDOR
ANTAL

I.1.3 Proiectantul general

SC PROCAD SRL

str. Suceava nr. 13, mun. Timișoara, jud. Timiș

I.2 OBIECTUL LUCRĂRII

I.2.1 Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație propune crearea unui PUZ – zona de locuinte colective cu functiuni complementare la parter, dotari si servicii publice, într-un areal ce cuprinde funcțiuni similare. Terenul face parte din intravilanul comunei Dumbravita, fiind situat în partea de sud a comunei, pe str. Delfinului - colt cu str. Liviu Rebreanu.

Se intenționează dezvoltarea unei zone cu funcțiuni mixte, precum locuințe colective si servicii. Avand in vedere dezvoltarea zonei cu imobile cu regim de inaltime P+2E – locuire colectiva in interiorul cvartalului si constructie P+3E spre str. Liviu Rebreanu, se intentioneaza urbanizarea terenurilor identificate cu CF nr. 404061 si 404062 prin dezvoltarea unui ansamblu de imobile cu locuire colectiva cu indicatorii urbanistici specifici zonei.

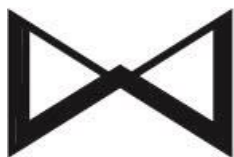
I.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Prin PUG Dumbravita aprobat prin HCL nr.140 din 25.10.2023 se propune zona predominant rezidentiala cu functiuni complementare, servicii dezvoltate ca front spre str. Liviu Rebreanu. Prin documentatiile anterioare s-a stabilit un profil de 26m pentru strada Liviu Rebreanu din estul amplasamentului, si un profil de 12m pentru str. Delfinului. Anterior au fost realizate lucrari de asfaltare a strazii Delfinului – lucrari care au cuprins o suprafata din nordul terenului identificat cu CF nr. 404061 teren in proprietate privata.

Pentru zona studiată în cadrul PUZ, propunerea de urbanism prevede extinderea și completarea zonei de funcțiuni mixte amplasate pe strada Liviu Rebreanu, având în vedere faptul că parcelele vecine au fost reglementate cu astfel de funcțiuni. De asemenea, prin PUZ se prevede extinderea/completarea rețelei de echipare tehnico-edilitară a zonei.

În ansamblu, Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme:



- amenajarea urbanistică a teritoriului considerat
- zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse, folosirea optimă a terenului
- asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completă a zonei limitrofe
- încadrarea teritoriului studiat în rețeaua urbană a localității
- asigurarea echipării tehnico-edilitare a zonei – alimentarea cu apă, canalizare, sisteme de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz
- reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

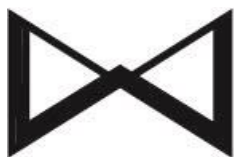
Terenul se învecinează cu:

- Nord – teren în intravilan extins identificat cu CF nr. 407076 – drum public – drum care se propune a fi adus la un profil transversal de 12m.
- Vest – teren în intravilan extins identificat cu CF nr. 407075 – locuire colectivă
- Sud limita UAT Dumbrăvița
- Est – drumul De 114/2/3/1/5/4 (str. Liviu Rebreanu) – drum care se propune a fi adus la un profil transversal de 26m.

I.3 SURSE DOCUMENTARE

I.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- PUG Dumbrăvița aprobat prin HCL nr.140 din 25.10.2023
- Regulamentul Local de Urbanism al Comunei Dumbrăvița
- Strategia de dezvoltare locală a Comunei Dumbrăvița
- **PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII PUBLICE.** Pe o suprafață de 105 149mp se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de locuințe, servicii și funcțiuni complementare, cu regimul de înălțime de S+P+2E+M, POT max de 35%, CUT de 1,0.
- **Plan Urbanistic Zonal – “Extindere zonă rezidențială cu funcțiuni complementare și servicii”** zona Calea Aradului-SERE, extravilan Timișoara jud. Timiș, parcelele A 490/1, A 464/1, A 493/1, beneficiar Pop Gheorghe Georgeta Maria, Someșan I. Mihail Romulus Dorin, Burza I. Mariana Aurora, Rusan GH. Otilia Valeria, Ilie Rodica, pr. nr. 47/2005 elaborat de S.C. “Arhitect Trimbițaș” S.R.L, aprobat prin H.C.L. nr. 613 din 19.12.2006;
- **Plan Urbanistic Zonal – “Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”**, jud. Timiș, extravilan localitatea Dumbrăvița, Calea Aradului - zona Selgros, parcelele A 114/2/2/2/2, A 114/2/2/1, A 114/2/2/2/1, beneficiar Dume Lucian Ioan și Dume Alina, Sava Coman Teodor și Sava Coman Gianina, Toth Ildiko, pr. nr. 48/2005 elaborat de S.C. “Arhitect Trimbițaș” S.R.L, aprobat prin HCL nr. 3 din 18.01.2007;
- **Plan Urbanistic Zonal – “Extindere zonă rezidențială”**, Timișoara, jud. Timiș, Calea Aradului – SERE, pr. nr. 52/2003 elaborat de S.C. “Arhitect Trimbițaș” S.R.L., aprobat prin HCL nr. 187 din 29.07.2003;



- **Plan de Amenajare a Teritoriului Intercomunal Periurban în relație cu Municipiul Timișoara**, proiect nr.40172/010, întocmit de Societatea comercială de proiectări "IPROTIM" S.A. Timișoara;

I.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Studiile de fundamentare elaborate concomitent cu documentația PUZ sunt:

- Studiul geotehnic al terenului
- Studiul topografic, cadastral

I.3.3 Date statistice

Conform ultimei dezvoltări, zona dintre limita de intravilan a localității Dumbrăvița existentă în 2002 s-a extins pe direcția spre mun. Timișoara. Zona dată se pretează pentru locuințe având în vedere relația de vecinătate cu zonele economice ale municipiului Timișoara.

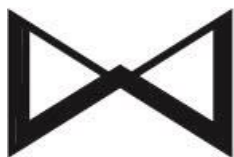
I.3.4 Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Conform dezvoltării din ultimii ani, investițiile majore ar putea fi considerate lucrările de fluidizare a rețelor de transport pentru conexiunea Dumbrăvița cu mun. Timișoara. Aici se poate vorbi inclusiv de o rețea de transport în comun care să lege cele două localități.

Dezvoltarea zonelor de locuințe din proximitatea amplasamentului a dus la realizarea în mare parte a rețelor pentru utilități.

I.3.5 Cadrul legal

- LEGEA nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată.
- LEGEA nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- LEGEA nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- CODUL CIVIL – reglementări privind amplasamentul construcțiilor, republicat.
- ORDINUL MLPAT nr. 13/N/1999, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General". Indicativ: GP038/99
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism". Indicativ: GM-007-2000
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal" Indicativ: GM-010-2000
- HOTĂRÂREA GUVERNULUI nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Hotărârea Guvernului nr. 855/2001 privind modificarea HG 525/1996 și Anexa la HG 855/2001 cu Norma metodologică privind finanțarea elaborării și/sau actualizării Planurilor Urbanistice Generale ale localităților și a regulamentelor locale de urbanism.
- Hotărârea Consiliului Județean Timiș 115/2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din Județul Timiș
- ORDINUL nr. 227/31.03.2006 privind amplasarea și dimensiunea zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare



- ORDINUL nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- ORDINUL nr. 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- LEGEA FONDULUI FUNCİAR nr.18 / 1991, republicată.
- HOTĂRÂREA nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- HOTĂRÂREA nr. 115/2008 privind reglementări și indicatori urbanistici.
- LEGEA nr.54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, cu modificările și completările ulterioare.
- LEGEA nr.82/1998 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.
- LEGEA nr.107/1996 a apelor, cu modificările și completările ulterioare.
- LEGEA nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.
- LEGEA nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

II.1 EVOLUȚIA ZONEI

II.1.1 Date privind evoluția zonei

Terenul propus spre urbanizare se află într-o zonă cu caracter predominant urban. Ca urmare a dezvoltării din ultimii ani, prin urbanizarea terenurilor, un procent suficient de mare de terenuri au fost trecute în intravilan prin refuncționalizarea din terenuri agricole în terenuri pentru construcții de tip rezidențial.

Vectorul de dezvoltare în zonă este orientat pe axa comuna Dumbrăvița – mun. Timisoara. Odată cu extinderea terenurilor urbanizate s-au extins rețelele pentru utilități, astfel că am putea vorbi de o zonă asigurată din punct de vedere al utilităților.

Dezvoltarea principală pentru zona dată este de tip rezidențial, în mod special zone rezidențiale cu locuire colectivă cu regim redus de înălțime (P+2E).

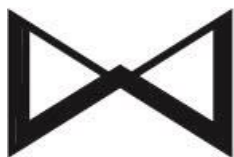
II.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Din punct de vedere al conexiunilor cu orașul Timisoara, zona beneficiază de un acces pe drum asfaltat De 114/2/3/1/5/4 (str. Liviu Rebreanu). Dinspre Timisoara se poate identifica clar o dezvoltare a urbanizării pe direcția spre Dumbrăvița, ajungând, fizic, a nu se percepe limitele între cele două localități. Zona se prezintă ca un teren compact dezvoltat – terenurile din vecinătate sunt terenuri urbanizate. Aceste dezvoltări propun urbanizarea terenului agricol prin dezvoltarea de zonă rezidențială cu zonă de servicii spre De 114/2/3/1/5/4 (str. Liviu Rebreanu).

II.1.3 Potențial de dezvoltare

Fiind un teren în zona unui cartier bine încheiat, se pretează dezvoltarea acestuia pentru a scoate un teren viran din peisajul zonei.

Zona se prezintă ca o zonă urbană complexă fiind în apropiere diferite tipuri de servicii cum ar fi unități comerciale pentru alimentație publică, zone de cazare din sfera turismului, spații pentru educație – o grădiniță privată în nord, zone de agrement în



est. Având în vedere diversitatea tipurilor de servicii, zona se pretează pentru dezvoltare rezidențială.

Dacă ar fi să realizăm o paralelă cu dezvoltarea în cadrul UAT Timisoara, am putea considera dezvoltările de tip comercial și industrie nepoluanta în zona Calea Aradului-DN6 ca fiind o zonă care necesită forță de muncă, respectiv dezvoltarea locuirii colective ar putea prezenta un beneficiu pentru zona dată.

II.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

II.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Parcela reglementată se află în prezent în intravilanul localității conform PUG aprobat prin HCL nr.140 din 25.10.2023, având funcțiunea de teren arabil. Terenul este amplasat adiacent limitei de UAT Timisoara – partea de sud-vest a comunei Dumbravita.

II.2.2 Relația zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Terenul în cauză se află la strada Liviu Rebreanu, o stradă prevăzută cu profil de 26m, aceasta asigurând o accesibilitate relativ ușoară la punctele de interes din comuna Dumbravita, dar și la cele din Municipiul Timisoara. Legat de dotările edilitare acestea se află în proximitatea terenului, parcelele din jur fiind urbanizate și construite.

- N: strada Delfinului – zonă de locuințe colective și servicii
- S: limita UAT Timisoara- Dumbravita – zonă locuințe individuale
- V: construcții de locuințe colective
- E: strada Liviu Rebreanu – zonă de locuințe colective și servicii

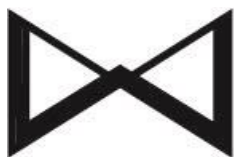
Din punct de vedere al poziției amplasamentului, terenul se află în zona de sud-vest al comunei Dumbravita, la limita de UAT cu Municipiul Timisoara, o zonă în continuă dezvoltare a funcțiunilor de locuire cu servicii, birouri, sedii de firme etc. În zonă există construcții noi, cu funcțiunea de locuințe colective și servicii.

În prezent zona studiată are funcțiune predominantă de locuințe colective.

Pe teren nu există construcții.

Având în vedere **ORDINUL nr. 119/2014 (actualizat 2018), art. 11**, al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, parcela respectă zonele de protecție învecinate :

- La NORD, est, vest pe limita de proprietate se învecinează cu parcele de locuințe colective, mai exact 11m până la fațada locuințelor vecine;
- La SUD pe limita de proprietate se învecinează cu parcele de locuințe individuale, mai exact 13m respectiv 16m până la fațada locuințelor vecine;
- La VEST pe limita de proprietate se învecinează cu parcele de locuințe colective, mai exact 3m până la fațada locuințelor vecine;
- La EST parcela se află la o distanță de 12m față de o clădire de dotări și servicii publice cu locuințe colective la etajele superioare;
- La nord: 200m Baza Militară;
- La est: 2400m Padurea Verde;
- La sud: 425m Centru comercial Decathlon- Hornbach;
- La vest: 415m Centru comercial Ikea.



II.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

II.3.1 Relief

Din punct de vedere al reliefului, terenul studiat este situat în plină zonă de câmpie, un teren plat cu denivelari usoare de teren care pot fi preluate prin lucrările de sistematizare a terenului la etapa de autorizatie de construire.

II.3.2 Rețea hidrografică

Nu există în apropiere cursuri de apă. La vest se afla Hcn 91-6/1.5m, însă acesta nu influențează terenul studiat.

II.3.3 Clima

Zona se încadrează în **caracteristicile climaterice** generale specifice țării noastre, climă temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate prin:

- primăveri timpurii și capricioase
- veri uscate și lungi; ierni blânde și scurte
- toamne lungi și cu temperaturi relativ constante
- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8°C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale ($T_{max.} > 30^{\circ}\text{C}$): 8 zile / an.
- cant. medie multianuală a precipitațiilor: 60 mm /an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1ore/ an.
- numărul mediu al zilelor cu ninsoare: 8 zile / an.
- numărul mediu al zilelor cu bruma: 25 zile / an.

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică. Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736 cal/mp în 21.06 și 118 cal/mp în 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0.342.

Numărul mediu anual de zile acoperite de nori este de 160-180 zile.

Din punct de vedere climatic, zona Timișoarei se caracterizează prin următoarele:

Temperatura aerului:

- media lunară maximă : +20,6°C în iulie, august
- media lunară minimă: +0,2°C în ianuarie
- maxima absolută: +40°C
- minima absolută : -35°C

Precipitații:

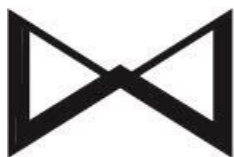
- media anuală : 631 mm

Vântul:

- direcții predominante : nord - vest 13%; vest 9,8%
- viteze medii 3m/s...4m/s
- în aprilie-mai, o frecvență mare o au și vânturile de sud - 8,4%

II.3.4 Condiții geotehnice

Stratificatia terenului. Caracteristici.Determinare PDU.



Stratificatia terenului pusa in evidenta atat prin lucrarile de prospectiune geotehnica executate cu prezenta ocazie (foraj F1, F2) cat si prin cele executate anterior in zona, este urmatoarea:

a) Zona F1

- sol vegetal in grosime de 0,30m;
- argila prafoasa cafenie de tip PUCM cu vegetatie, tare, umeda pana la cca. - 0, 70m adancime;
- argila cafenie maronie plastic vartoasa umeda pana la cca - 1 ,20m adancime;
- argila prafoasa cafenie galbuie cu rare concretii calcaroase plastic vartoasa umeda in zona superioara si saturata in adancime odata cu aparitia freaticului, strat neepuizat pana la adancimea la care s-a executat cercetarea (-5.00 m).

b) Zona F2

- sol vegetal in grosime de 0,30m;
- argila prafoasa cafenie de tip PUCM cu vegetatie, tare, 0,70m adancime;
- argila cafenie maronie plastic vartoasa umeda pana la cca -1,20m adancime;
- argila prafoasa cafenie galbuie cu rare concretii calcaroase plastic vartoasa umeda in zona superioara si saturata in adancime odata cu aparitia freaticului, strat neepuizat pana la adancimea la care s-a executat cercetarea (-5,00m).

Caracteristicile fizice ale terenului din cadrul stratului de argila sunt urmatoarele:

- umiditatea $w = 24,8\%$
- limita de framantare $W_p = 21,4\%$
- limita de curgere $W_L = 63,8\%$
- indicele de plasticitate $I_p = 42,4\%$
- indicele de consistenta $I_c = 0,92$
- greutatea volumica $\gamma = 18,2 \text{ kN/m}^3$
- porozitatea $n = 47,54\%$
- indicele porilor $e = 0,91$
- modul de deformatie edometric $M_{2-3} = 7215 \text{ kPa}$
- modul de deformatie liniara $E = 7937 \text{ kPa}$

Se remarca faptul ca pamantul argilos se prezinta normal consolidat ($n = 47,54\%$), de consistenta plastic vartoasa ($I_c = 0,92$) si de plasticitate mare ($I_p = 42,4\%$).

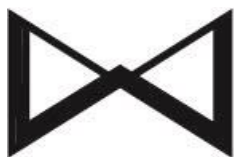
Conform Tabelului din Normativul NP 074/2014, totalul de 10 puncte precum si a datelor prezentate anterior imobilul se incadreaza in „categoria geotehnica 2”, cu „risc geotehnic moderat”.

Pe baza datelor continute in paragrafele anterioare se pot stabili urmatoarele concluzii si recomandari:

-Terenul apt de fundare pentru viitoarele investitii care vor fi edificate in zona pe amplasamentul cercetat este constituit din argila cafenie maronie plastic vartoasa umeda.

-Adancimea minima de fundare recomandata este de:

$D_{rmin} = -0,90\text{m}$ adancime fata de CTN



Pentru calculul terenului de fundare in gruparea fundamentala de incarcari se va adopta, conform NP 112-2014 anexa "D" urmatoarea presiune conventionala de baza ($B = 1,00$ m, $D_r = 2,00$ m): $P_{conv} = 250$ kPa.

Urmeaza ca pentru alte adancimi de fundare respectiv latimi ale talpilor fundatiilor sa fie aplicate corectiile stipulate in NP 112-2014.

Conform analizei chimice - agresivitate sol fata de beton la o proba prelevata de pe amplasament prin buletinul de analiza nr. 18425/2022 precum si cerintelor standard NE 012-1/2007 solul nu prezinta agresivitate fata de elementele din beton, iar pentru elemente structurale noi in fundatii clasa de expunere a betonului se poate accepta "XC2" pentru fundatiile situate sub nivelul de inghet respectiv combinatia de clasa de expunere "XC4 + XF1" pentru fundatii expuse la inghet si in contact cu ploaia, conform codului de practica CP 012/1-2007 in aceste conditii la realizarea fundatiilor continue se vor utiliza betoane caracterizate prin clasa de expunere XC2 pentru fundatii sub nivel de inghet :

- clasa minima de rezistenta a betonului de C16/20.
- raport maxim $\alpha = 0,60$
- dozaj minim de ciment :260 kg/m³;

II.3.5 Riscuri naturale

În zona dată nu sunt semne de alunecări de teren, terenul fiind plat. Din punct de vedere al inundațiilor, în zonă nivelul freatic este la o cotă relativ ridicată.

II.4 CIRCULAȚIA

Accesibilitatea zonei este una crescuta datorita proximitatii strazii Liviu Rebreanu. Prin intermediul acestei strazi se face accesul dinspre Calea Aradului-artera principala cu caracter economic dar si spre centru UAT Dumbravita si Centura Timisoarei.

In acest moment str. Liviu Rebreanu este subdimensionata, avand doar o banda pe sens iar din punct de vedere pietonal trotuarul lipseste in anumite zone.

Accesul până la teren se realizează prin nord strada Delfinului si est strada Liviu Rebreanu aflate în domeniul public, înscris în CF nr. 407076, proprietate a comunei Dumbravita.

Din punct de vedere al transportului in comun, in proximitate pe str. Arinului si str.A Lapusneanu sunt amplasate statii de autobuz.

Prin PUG si prin realizarea acestui PUZ se propune largirea str. Liviu Rebreanu la un profil de 26m cu doua benzi pe sens, pista de biciclete, parcare si trotuar in vederea fluidizarii circulatiei din zona.

II.5 OCUPAREA TERENURILOR

II.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În zona adiacentă amplasamentului există terenuri ocupate de clădiri de locuinte colective, diferite servicii și funcțiuni complementare.

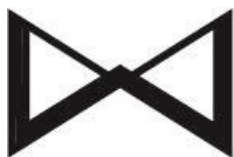
II.5.2 Relaționări între funcțiuni

În dezvoltările din zonă nu au fost identificate tipologii de zone incompatibile, care să aibă limite de proprietate comune.

II.5.3 Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În cadrul zonei studiate, fondul construit existent este constituit din:

- locuire colectivă și servicii la nord, vest si est.
- locuinte individuale la sud



II.5.4 Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În zonă există în prezent funcțiuni de locuire colectivă, birouri, sedii de firme. Dezvoltarea parcelei ce face obiectul prezentei documentații se va realiza în aceeași direcție, așadar caracterul zonei va fi de locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice.

Parcelele destinate serviciilor din vecinatate nu servesc funcțiunii destinate, fiind construite locuințe colective fără servicii aferente.

II.5.5 Asigurarea cu spații verzi

Terenurile din proximitate au propus în cadrul dezvoltărilor parcele pentru zone verzi publice.

Zone verzi existente nu sunt amenajate corespunzător, nu există locuri de joacă pentru copii.

II.5.6 Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Terenul nu este afectat de riscurile naturale.

II.5.7 Principalele disfuncționalități

Ca urmare a analizei situației existente au fost identificate următoarele disfuncționalități:

- locuințe colective construite pe parcele de servicii
- lipsa serviciilor diverse din zonă
- spațiu public sau comunitar este inexistent
- parcări anemajate necorespunzător

II.6 ECHIPARE EDILITARĂ

II.6.1 Alimentarea cu apă potabilă

Se va completa în urma avizului de amplasament emis de administratorul de rețea.

II.6.2 Canalizare menajeră și ape pluviale

Se va completa în urma avizului de amplasament emis de administratorul de rețea.

II.6.3 Alimentare cu energie electrică

Se va completa în urma avizului de amplasament emis de administratorul de rețea.

II.6.4 Rețele de telecomunicații

Se va completa în urma avizului de amplasament emis de administratorul de rețea.

II.6.5 Alimentare cu gaze naturale

Se va completa în urma avizului de amplasament emis de administratorul de rețea.

II.6.6 Rețele de termoficare

Zona studiată nu este dotată cu rețea de termoficare.

II.6.7 Probleme referitor la canale ale ANIF

Nu este cazul.

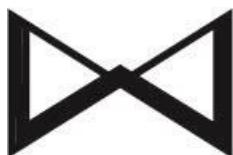
II.7 PROBLEME DE MEDIU

II.7.1 Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenul studiat, în momentul de față, este cuprins în circuitul agricol. Zona studiată este una de locuințe colective. Condițiile de autorizare a amplasării obiectivelor propuse și a executării construcțiilor în această zonă vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic, având în vedere caracterul zonei.

II.7.2 Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul

**II.7.3 Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Nu este cazul

II.7.4 Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul

II.7.5 Evidențierea potențialului balnear și turistic

Resursele turistice nu sunt dezvoltate în zonă și nici resursele terenului nu prezintă posibilitatea de a fi implementate funcțiuni balneare. Deci zona nu are potențial balnear și turistic.

II.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

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

- dezvoltarea să se coreleze cu străzile majore prevăzute prin PUG Dumbravita
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din PUG Dumbravita
- asigurarea necesarului de spații verzi
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

În opinia elaboratorilor, zona studiată trebuie dezvoltată în corelare cu zonele adiacente prin preluarea distribuției zonale acolo un este cazul.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**III.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Conform studiilor efectuate, zonele actual sau foste agricole pot suferi o urbanizare care să răspundă actualelor cerințe de dotare și confort ale unui comune în creștere. Prin urmare este necesară studierea amplasării diverselor dotări, în special servicii, a regândirii circulațiilor auto și a transportului public.

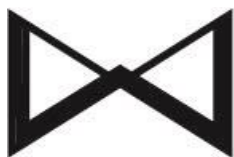
În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei zone pentru locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotări și servicii în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată, respectiv cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

III.2 PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Zona studiată face parte din intravilanul Comunei Dumbravita, pentru care se aplică prevederile PUG Dumbravita aprobat prin HCL nr.140 din 25.10.2023 (Lc- Zona predominant rezidentiala, regim redus de inaltime locuinte in condominiu semicolective sau colective si dotari aferente).

În prezent, funcțiunea este de teren agricol, fiind amplasat limitrof unor zone cu locuințe colective – de pe teritoriul comunei Dumbrăvița. În zona s-au aprobat mai multe documentații de urbanism care prevăd urbanizarea zonei în principal pentru locuire colectivă sau funcțiuni mixte, unele fiind în fază de implementare.

În cadrul acestei documentații sunt propuse utilizările funcționale ale zonei studiate, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona.



Sunt evidențiate traseele de utilități care au zone de restricție, precum și zonele cu restricții de construire.

III.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona amplasamentului studiat este cuprinsă în circuitul agricol, fiind amplasată în intravilanul Comunei Dumbravita. Terenul nu cuprinde construcții.

Pe parcelele destinate construcției de clădiri cu funcțiune mixtă, prin regulamentul de urbanism se instituie obligativitatea creerii de spații plantate.

Se vor asigura suprafețele adecvate de spații verzi atât în interiorul parcelelor, cât și la nivelul spațiilor verzi de aliniament.

III.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Propunerea de urbanizare preia rețeaua de căi de circulație propuse în celelalte dezvoltări. Parcela reglementată are acces în str. Liviu Rebreanu, strada prevăzută spre dezvoltare la un profil de 26m. Pentru completarea profilului de 26 m al căii de circulație, se va ceda lotul 8 în suprafață de 2928 mp. Profilul transversal propus prevede existența unor zone verzi de protecție adiacente.

Circulația ce urmează să se realizeze în zonă cuprinde accese auto și pietonale, permițând accesul ocazional în cazul unor intervenții tehnice sau utilitare. Se vor asigura parcuri pe teren raportat la funcțiunile propuse, conform Regulamentului General de Urbanism.

Drumurile vor fi proiectate de proiectanți de specialitate (conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor aprobate prin ordinul MT nr. 45 din 27.01.1998). Acostamentele drumurilor sunt obligatorii. Pe această zonă se vor realiza rigolele pentru colectarea apelor pluviale de pe carosabilul drumului. De asemenea, pe această zonă (acostamentul) se vor realiza plantațiile de aliniament și spațiile verzi aferente drumurilor.

III.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

III.5.1 Zonificarea funcțională, grupată pe unități și subunități teritoriale

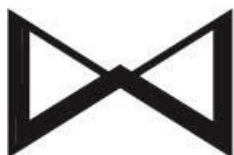
Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone– locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, cu regim de înălțime maxim S/D+P+2E și S/D+P+2E+M/Er.
- asigurarea accesului în zona studiată, modernizarea străzilor, trasee noi propuse și realizarea legăturilor acestora în zonă
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi
- asigurarea zonelor de protecție a diferitelor obiective/ a aliniamentelor
- asigurarea alimentării cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică a viitoarei dezvoltări, în sistem centralizat

Funcțiunea propusă:

Zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice

- Regim de înălțime S/D+P+2E, S/D+P+2E+M/Er
- POT max 35% respectiv 40%
- CUT max 1,05 respectiv 1,6
- Zone verzi minim 8%



Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse, se va asigura de pe strada Liviu Rebreanu, prevăzută pentru a se lărgi la profil de 26m.

Un acces secundar se va asigura pe latura de nord a terenului de pe strada Delfinului, o strada modernizată cu profil de 12m.

În incinte se prevăd alei carosabile, alei pietonale și parcaje. Se vor asigura 2 locuri de parcare/ apartament, astfel se propun parări la nivelul terenului – pentru zonele de servicii și vizitatori și parcaje la subsol sau demisolul clădirilor pentru locatari și zonele cu servicii.

Pentru fiecare parcela se vor organiza 2 locuri de parcare pentru bicicleta/ apartament.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în NORMATIVUL P 118/1999.

III.5.2 Bilanțul teritorial

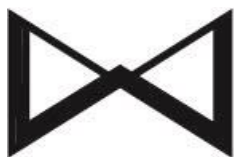
Bilanț suprafețe parcelare:

Zonă locuine colective cu funcțiuni complementare			
LOT 3	1 800 mp	LOT 6	2 230 mp
LOT 4	1 800 mp	LOT 7	1 028 mp
LOT 5	1 800mp		
Zona dotari publice si servicii			
LOT 1	2 102 mp	LOT 2	1 300mp
Zonă circulații			
LOT 8	2 928 mp		
Zona Spațiu Verde			
LOT 9	1 212 mp	LOT 10	100 mp

Zone funcționale	Situație existentă		Situație Propusă	
	S (mp)	%	S (mp)	%
Locuinte colective cu funcțiuni complementare	-	-	8 658	53,12%
Dotari si servicii publice	-	-	3 402	20,87%
Spațiu verde	-	-	1 312	8,05%
Drumuri si alei pietonale, zone de protecție	-	-	2 928	17,96%
Total			16 300	100,00

III.5.3 Principalii indici urbanistici pe funcțiuni și categorii de intervenție

- Tipuri de subzonă funcțională:
 - Locuințe colective cu funcțiuni complementare
 - Zona de dotari si servicii publice
 - Circulații auto și parcaje
 - Spații verzi pe amplasament
- **Zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare**
 - Regim de înălțime S/D+P+2E
 - H max coama/atic = 10,5m
 - POT max 35%
 - CUT max 1,05



- Funcțiunea dominantă: Clădiri de locuințe colective la etaj și funcțiuni complementare la parter
- O unitate locativa la 100mp de teren
- Retragerile fata de limitele laterale pentru clădiri de locuit, amplasate izolat, va respecta distanța minimă de 1/2 din înălțimea maxima la cornișă față de limita laterala a lotului dar nu mai puțin de 3.00m.

Se admit locuințe colective (multifamiliale) în cadrul unuia sau mai multor corpuri de clădire pe parcela (se admit mai multe clădiri pe parcelă, cu condiția respectării unei distanțe egală cu înălțimea măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin decât 4m).

Tipologia unitatilor locative propuse prin proiect este de constructii cu mai mult de 2 apartamente – constructii pentru locuire colectiva. Distributia tipurilor de apartamente se va realiza in corelare cu tabelul suprafetelor minime date de legea locuintei legea 114/1996 cu actualizarile ulterioare fara a se depasi numarul maxim de apartamente raportat la suprafata parcela si indicatorii urbanistici.

Se doreste constituirea unor comunități stabile pe termen lung ar contribui la creșterea responsabilității membrilor acesteia în ceea ce privește utilizarea spațiului urban, astfel fiind mai implicate în îmbunătățirea, întreținerea și protejarea spațiului public, a vecinătăților și a mediului înconjurător. Pentru a atinge acest obiectiv (stabilirea unor familii pe termen lung) astfel se recomandă următoarea distribuție a tipurilor de apartamente:

- Maxim 10% apartamente cu o cameră;
- 30-40% din apartamentele unui imobil vor avea minimum 3 sau 4 camere de locuit (living, dormitor și al doilea dormitor/birou);
- 50-60% apartamente vor avea minimum 2 camere (living si dormitor).

În cazul cladirilor amplasate izolat se va avea în vedere retragerea față de limitele laterale ale parcelei de minim 3,00 m (pentru regim de inaltime S/D+P+1E) în cazul în care se dorește amplasarea de goluri de ferestre spre aceste limite.

Pentru clădiri de locuit cu regim de înălțime mai mare decât S/D+P+1E, amplasate izolat, se va respecta distanța minimă de 1/2 din înălțimea maxima la cornișă față de limita laterala a lotului.

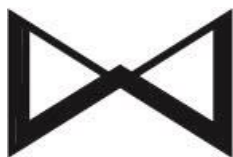
Zonele destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1, 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre două clădiri situate pe aceeași parcelă trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

Fiecare lot va conține obligatoriu numărul de locuri de parcare impuse de legea în vigoare adica minim 2 locuri de parcare/ apartament (situate la o distanta de minim 5m fata de ferestrele camerelor de locuit), în interiorul lotului.

În cazul garajelor cu pardoseală sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

Parcările de la nivelul solului se vor amenaja cu materiale eco/ permeabile si vor face tranzitia armonios intre zona verde si zona carosabila. Aceste materiale pot sa fie



de mai multe tipuri cu conditia respectarii criteriului de permeabilitate. Exemple de astfel de pavaje sunt: patratul eco (pavaj permeabil cu rosturi mari), pavaj tip grila, pavaj ecologic, etc.

Locurile de parcare vor fi asigurate dupa cum urmeaza :

- Lot 1- 56 locuri de parcare pe teren + subsol
- Lot 2- 33 locuri de parcare pe teren + subsol
- Lot 3- 36 locuri de parcare pe teren + subsol
- Lot 4- 36 locuri de parcare pe teren + subsol
- Lot 5- 36 locuri de parcare pe teren + subsol
- Lot 6- 44 locuri de parcare pe teren + subsol
- Lot 7- 20 locuri de parcare pe teren + subsol

Pentru fiecare parcela se vor organiza 2 locuri de parcare pentru bicicleta/apartament.

Toate obiectivele propuse necesită alimentarea cu utilități: distribuție apă, canalizare, distribuție energie electrică, telefonie, fibră optică, cablu TV, distribuție gaze naturale, în vederea desfășurării sau întreținerii activității.

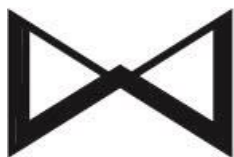
Propunerile de urbanism s-au făcut având în vedere disfuncționalitățile evidențiate, particularitățile terenului, posibilitatea de asigurare a utilităților în zonă, urmărind integrarea în prevederile de dezvoltare generală a întregii zone, respectiv a teritoriului comunei Dumbravita.

- **Dotari si servicii publice**

- Zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente) sedii de firma, administrative, birouri, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale
- Regim de înălțime S/D+P+2E+M/Er
- H max cornisa/atic = 10,5m
- H max coama/atic retras = 13,5m
- POT max 40%
- CUT max 1,6
- O unitate locativa la 100mp de teren
- Retragerile fata de limitele laterale pentru cladirile din zona de dotari si servicii, amplasate izolat, va respecta distanța minimă de 1/2 din înălțimea maxima la cornișă față de limita laterala a lotului dar nu mai puțin de 3.00m.
- Spatiile pentru servicii pot ocupa 100% din nivelul parterului si vor ocupa **intre 30% si 60%** din suprafata construita desfasurata a constructiilor propuse.

- Utilizări permise:

Se admit următoarele funcțiuni terțiare aferente locuirii: comerț alimentar; nealimentar; servicii de alimentație publică: restaurant, bistro, cantină, cofetărie, cafenea, catering; servicii cu acces public: ghișee, tipărire și multiplicare, **servicii de educație și formare profesională, centru afterschool**, servicii poștale și de curierat private, agenții de turism, agenții imobiliare, **birouri notariale, saloane de estetică și întreținere corporală (fitnes, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună) curățătorie de haine, studio foto/video**, filială de



biblioteca/mediatecă; servicii profesionale: **cabinet de medicină veterinară, cabinet stomatologic, cabinet medicina de familie, birou de avocatură**, atelier/ birou de proiectare/ expertiză/ arhitectură/ design, birou de topografie/ cadastru/ cartografie, birou de programare IT, agenție de publicitate, ateliere meșteșugărești, servicii de consultanță juridică și economică; servicii manufacturiere reparatii obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice, asistență IT, reparatii încălțăminte, manufactură fină, croitorie, marochinărie, tapițarie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări.

Se admit servicii profesionale sau manufacturiere, unități de alimentație publică sau magazine de proximitate, doar dacă respectă condițiile cumulate:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- suprafața utilă desfășurată aferentă acestora să nu depășească suprafața utilă desfășurată destinată locuirii;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare exclusiv în interiorul clădirii;
- Să nu producă poluare fonică, olfactivă, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- să se asigure suplimentar față de locurile de parcare aferente locuirii minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali/ clienți, astfel se propun parcuri la nivelul terenului – pentru zonele de servicii și vizitatori și parcaje la subsol sau demisolul clădirilor pentru locatari. Pentru fiecare parcela se vor organiza 2 locuri de parcare pentru bicicleta/ apartament.

Zonele destinate locuințelor (etajele superioare) trebuie să asigure însoțirea acestora pe o durată de minimum 1, 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre două clădiri situate pe aceeași parcelă trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.

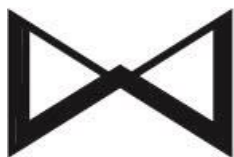
Loturile 1 și 2 vor conține obligatoriu locuri de parcare necesare în funcție de utilizarea funcțională a clădirii. Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice. Astfel se vor asigura 1 loc de parcare la 50mp desfasurati si un spor 1 loc de parcare la 5 angajati sau doua locuri de parcare pe apartament la nivelul subsolului sau la sol. Amplasarea la sol a locurilor de parcare se poate face grupat in grupuri de cate 6 locuri separate de spatii verzi. De asemenea in cazul parcelor de servicii se vor amenaja locuri de parcare pentru persoane cu dizabilitati conform plansei U3 Reglementari de Urbanism.

Toate obiectivele propuse necesită alimentarea cu utilități: distribuție apă, canalizare, distribuție energie electrică, telefonie, fibră optică, cablu TV, distribuție gaze naturale, în vederea desfășurării sau întreținerii activității.

Propunerile de urbanism s-au făcut având în vedere disfuncționalitățile evidențiate, particularitățile terenului, posibilitatea de asigurare a utilităților în zonă, urmărind integrarea în prevederile de dezvoltare generală a întregii zone, respectiv a teritoriului comunei Dumbravita.

De asemenea funcțiuni complementare admise ale parcelei:

- Spații verzi amenajate
- Accese carosabile, pietonale
- Parcaje, garaje



- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

- **Spatii verzi**

S-a asigurat procentul optim de spațiu verde, conform HCJ 115/2008, în corelare cu funcțiunea propusă, adică se va avea în vedere asigurarea spațiilor, nu mai puțin de 8% din suprafața totală luată în studiu, în cazul de față realizându-se un procent de 8,05%.

În ceea ce privește parcelele destinate locuirii, precum și dotărilor și serviciilor publice, se va asigura spațiu verde în procent de 30% din suprafața fiecărei parcele. Locurile de parcare prevăzute în incinta parcelor destinate locuirii, precum și dotărilor și serviciilor publice nu afectează suprafața verde prevăzută în procent de 30% pentru aceste parcele.

Având în vedere prezenta a unui etaj de subsol va exista o suprapunere între suprafața de spațiu verde propus și suprafața de subsol construit, însă aceasta nu poate să fie mai mare de 50% din procentul de spațiu verde stabilit la nivelul solului.

III.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

III.6.1 Alimentarea cu apă potabilă

Rețeaua de apă potabilă propusă va asigura alimentarea centralizată, fiind o extindere a rețelei de apă existente în localitatea Dumbravita, existentă pe str. Liviu Rebreanu și se va executa din conducte de polietilenă de înaltă densitate PEHD, PE80, PN10, De 110x10 mm pe toată trasa stradală proiectată, care are o lungime totală de aprox. de 235 m și debitul la 2 atm cuprins între 5,56 și 8,64 l/s.

Rețeaua se va echipa cu hidranți de incendiu supraterani Dn 80 mm ce vor asigura debitul de 5 l/s. Hidranții se vor amplasa în zona verde, la maxim 2,0 m de carosabil.

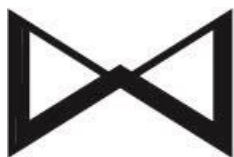
Conform SR 1343/1-2006, pct. 6 și tabelul 4, debitul de apă pentru stingerea unui incendiu din exterior este 5.0 l/s.

Conductele vor fi amplasate subteran, la o adâncime de cca. 1,2 - 1,5 m în lungul străzilor, conform planșei de reglementare rețele edilitare anexată

Pentru fiecare parcelă se va realiza un branșament de apă care se va delimita de instalația interioară de apă în căminele de apometru amplasate lângă limita de proprietate, la maxim 1 m față de aceasta. Diametrul minim al conductelor din PEHD pentru realizarea branșamentelor de apă va fi Dn 32x3 mm pentru locuințe unifamiliale și Dn 50x5.4mm pentru imobile cu mai multe apartamente. În cazul în care se constată lipsa debitului și a presiunii necesare se recomandă montarea unei stații de hidrofor alimentată din vas tampon deschis.

Rețeaua de apă va fi poziționată pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va executa o umplutură de nisip de aprox. 15 cm iar în lateral va fi un strat de 20 cm grosime.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul tehnic definitiv al furnizorului de apă și canal cu soluția alimentării cu apă și preluare la canal a apelor menajere, care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.



III.6.2 Canalizare menajeră și ape pluviale

Canalizarea menajeră stradală propusă se va realiza în sistem centralizat, racordarea la rețeaua de canalizare a localității Dumbravita existenta pe str. Liviu Rebreanu.

Rețeaua de canalizare din PVC-KG, având o lungime totala de aprox. 235 m, va avea diametrul minim de 250 mm și se va amplasa în axul străzii conform planului de situație anexat.

Pentru fiecare parcelă se va realiza un racord de canal care se va delimita de instalația interioară de canalizare în căminele de racord amplasate lângă limita de proprietate, la maxim 1 m față de aceasta. Diametrul minim al tuburilor PVC cu mufă utilizate pentru realizarea racordurilor de canal va fi $D=160 \text{ mm} \times 3,60 \text{ mm}$. Rețeaua de canalizare va fi poziționată pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va executa o umplutură de nisip de aprox. 15 cm iar în lateral va fi un strat de 20 cm grosime.

CANALIZAREA APELOR UZATE MENAJERE

Debitul de ape uzate menajere evacuat s-a determinat conform STAS 1846-90: In aceste condiții debitele caracteristice de ape uzate menajere evacuate sunt:

$$Q_{zimed} 1 = 64.878 H I^3 / L I = 0,18 \text{ l/s.}$$

$$Q_{zimax} i = 74.60 \text{ m}^3 / z i = 0,20 \text{ l/s.}$$

$$Q_{oramax} 1 = 8-7 H I^3 / h. = 0.14 \text{ l/s}$$

Calitatea apelor uzate menajere se va încadra în limitele prevăzute de HG352/2005, respectiv de normativul NTPA 002/2005.

Pentru o bună funcționare a rețelei de canalizare menajere se prevăd cămine menajere de vizitare(CV) amplasate la distanta între ele de max.60m.

CANALIZAREA APELOR UZATE PLUVIALE

Apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri din interiorul parcelelor vor fi colectate separat și vor fi reintegrate în solul local prin bazine colectoare individuale de 3,0 m³.

Apele pluviale de pe drumuri, parcaje și trotuare publice vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale iar apoi vor fi descărcate într-o rețea de canalizare a apelor pluviale care va deservi întreaga zonă inclusiv str. Delfinului.

Înainte de descărcarea în bazinul de retenție BR de 10 mc, apele pluviale vor fi trecute prin separatorul de hidrocarburi SH cu un debit de minim 4 l/s.

Separatorul de hidrocarburi are rolul de a preepura apele posibil impurificate cu uleiuri minerale și produse petroliere.

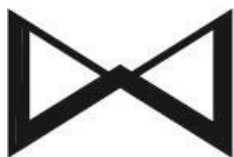
Din acest rezervor(BR) apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute și poate constitui și ca rezervă de apa pentru incendiu.

Preaplinul bazinului de retenție se va descărca controlat în canalul HCn 91 existent în zonă prin intermediul guri de varsare (GV).

Materialul din care sunt realizate conductele au o rezistență mare față de agresivitatea solului și o durată mare de existență (50 ani).

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de 15 cm iar lateral de 20 cm.

Rugozitatea conductelor este foarte mică ($C = 0,03$) iar materialul din care sunt realizate prezintă o mare siguranță la transport și o etanșare absolută a rețelei realizate.



Pe rețeaua de canal se vor amplasa cămine de vizitare(CV) la o distanta maxima de 60 m între cămine

Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor. Căminele de vizitare vor fi realizate din beton armat monolit, conform STAS 2448-82, având dimensiunile plăcii de bază 1,5 x 1,5 m și H - 2,0 m.

Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile, în teren cu apă subterană vor fi protejate la exterior prin strat de bitum, iar la interior prin tencuire.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul tehnic definitiv cu soluția de colectare la canalizare care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

III.6.3 Alimentare cu energie electrică

În lungul trotuarelor propuse se va realiza o rețea electrica subterana de joasa tensiune pentru racordarea consumatorilor ce vor apărea în zona studiata.

Puterea instalata estimata pentru viitorii consumatori aferenti parcelelor cu functiune de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente S/D+P+2E: $P_i=7 \times 17 \times 10 \text{ kW} = 1180 \text{ kW}$, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{\text{sim.max.abs.}}=7 \times 17 \times 5 \text{ kW} = 640 \text{ kW}$.

Puterea instalata estimata pentru realizarea iluminatului public este $P_i=10 \times 0,1 \text{ kW} = 1 \text{ kW}$, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{\text{sim.max.abs.}}=10 \times 0,1 \text{ kW} = 1 \text{ kW}$.

Puterea instalata estimata totala este $P_i=1181 \text{ kW}$, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{\text{sim.max.abs.}}=641 \text{ kW} \times 0,9 \approx 576,90 \text{ kW}$

Se propune amplasarea a unui post de transformare de rețea, 20/0,4 kV, cu $S_n=630 \text{ kVA}$ ce deservește parcelele 1-64. Puterea activa disponibila totala a postului de transformare, în regim de functionare optima, este de cca 470 kW.

Postul de transformare se va putea alimenta, inseriat, dintr-o linie electrica aeriana extinsa de medie tensiune în sistemul intrare-iesire. Solutia de racordare se va stabili de catre Operatorul de Distributie Zonal (E-Distributie Banat).

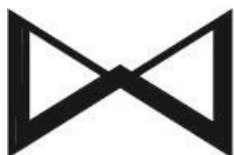
Fiecare parcelă va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de bransamente în cablu subteran.

Operatorul de distributie va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte.

III.6.4 Gospodărire comunală

Se vor prevedea platforme pentru pubelele de gunoi la o distanta de minim 10m fata de ferestrele camerelor de locuit sau spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic, conform OMS 119/2014, cap.I, art.4. Amplasarea orientativa a platformelor este indicata si în plansa U.03 si U.05.

Se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile să fie predate spre refolosire, iar cele de natură menajeră să fie colectate în pubele amplasate pe platforme betonate special prevăzute de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate asigurate de către SC. RETIM SA



III.7 PROTECȚIA MEDIULUI

TRATAREA CRITERIILOR 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 (publicată în Monitorul oficial, Partea I nr. 707 din 5 august 2004).

ANEXA Nr. 1

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului

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

1.a. Gradul în care planul 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.

Amplasamentul investiției este în teritoriul administrativ intravilan al comunei DUMBRAVITA, pe parcela cu număr C.F. 404061 și pe parcela cu număr C.F. 404062, – cu o suprafață totală de 16300 mp.

Datorită faptului că nu se intenționează utilizarea de resurse din zonă, alte asemenea investiții nu vor avea de suferit, dimpotrivă vor apărea facilități precum rețea de apă potabilă și pentru incendiu, rețea de canalizare menajeră și rigole pentru ape pluviale, linii electrice, de telefonie și de caTV.

Se pune astfel în valoare potentialul zonei prin creșterea functionalitatii zonei, astfel, se aduce un aport la dezvoltarea zonei.

1.b. Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusive pe cele care se integrează sau derive din el

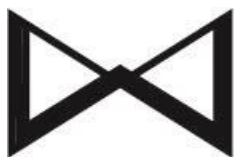
Se încadrează în prevederile P.U.G-ului, aflat în stadiu de elaborare, prevăzându-se pentru o arie mai extinsă dezvoltarea unei zone de locuințe cu funcțiuni complementare.

Se stabilesc organizări ale circulației și amenajări zona spațiu verde, aliniere la limite, POT, CUT.

1.c. Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile

În situația existentă terenul are categoria de folosință teren arabil în intravilan. În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în P.U.Z. s-a avut în vedere optimizarea vieții socio-economice a localității.

Obiectivele propuse se înscriu într-o viziune pe termen lung care favorizează apropierea la nivel local de coerența cadrelor de planificare a teritoriului. S-a asigurat procentul optim de spațiu verde, conform HCJ 115/2008, în corelare cu funcțiunea propusă, adică se va avea în vedere asigurarea spațiilor, nu mai puțin de 8% din suprafața totală luată în studiu, în cazul de față realizându-se un procent de 8.05%. În ceea ce privește parcelele destinate locuirii, precum și dotărilor și serviciilor publice, se va asigura spațiu verde în procent de 30% din suprafața fiecărei parcele. Locurile de parcare prevăzute în incinta parcelelor destinate locuirii, precum și dotărilor și serviciilor publice nu afectează suprafața verde prevăzută în procent de 30% pentru aceste parcele.



1.d. Probleme de mediu relevante pentru P.U.Z.

Riscuri naturale/antropice: nu e cazul.

Epurarea si preepurarea apelor uzate: Apele uzate menajere de la parcelele propuse vor fi colectate și evacuate la rețeaua de canalizare a localității Dumbravita prin intermediul unei extinderi a rețelei de canalizare.

Depozitarea controlata a deșeurilor: Ca urmare a implementarii planului vor rezulta deseuri menajere de la angajati precum si deseuri rezultate din constructii in faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv, respectand normele legale in vigoare. Se va tine evidenta gestiunii deșeurilor conform HG nr. 852/2002. Preluarea deșeurilor va fi facuta de unitati specializate autorizate.

Recuperarea terenurilor degradate, plantari de spatii verzi, etc: nu e cazul de teren degradat si nici de consolidari. Spatiul verde va fi realizat conform reglementarilor urbanistece, detaliate la indicatori urbanistici.

Organizarea sistemelor de spatii verzi: Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi nu mai puțin de 8% din suprafața totală luată în studiu, avand o suprafata de 1312 mp. Detalierea spatiilor verzi este redata la capitolul Regelementari urbanistice.

Protejarea bunurilor de patrimoniu: nu este cazul.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana: parcela va fi amenajata conform reglementarilor urbanistice in vigoare.

Valorificarea potentialului turistic si balnear: nu este cazul.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona: nu e cazul.

Principalele disfunctionalitati sesizate sunt :

Prin realizarea planului nu vor exista riscuri pentru zona. Acestea vor fi remediate prin solutiile propuse in cadrul acestui plan.

1.d.1. Managementul deșeurilor:

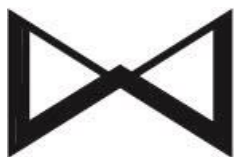
Ca urmare a implementarii planului vor rezulta deseuri menajere de la angajati precum si deseuri rezultate din constructii in faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv, respectand normele legale in vigoare. Se va tine evidenta gestiunii deșeurilor conform HG nr. 852/2002. Preluarea deșeurilor va fi facuta de unitati specializate autorizate.

1.d.2. Apa

Alimentarea cu apa: Pentru satisfacerea nevoilor de apă se impune realizarea unei extinderi la rețeaua de apă a comunei Dumbravita atât pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare din cadrul obiectivului cât și pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor. Legătura cu conducta de apă existentă se va realiza de la comuna Dumbravita.

Canalizarea menajeră Apele uzate menajere de la parcelele propuse vor fi colectate și evacuate la rețeaua de canalizare a comunei Dumbravita prin intermediul unei extinderi a rețelei de canalizare.

Canalizarea pluviala: Se vor colecta în rigolele deschise propuse la marginea străzilor și trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi (DSH), ca apoi să ajungă în Bazinul de retenție (BR). Preaplinul se va deversa rețeaua centralizata de canalizare a comunei Dumbravita - prin intermediul unei conducte de refulare conectate la o stație de pompare propusă (SP) din imediata apropiere a bazinului de retenție.



Decantorul-separatorul de hidrocarburi (DSH) este dimensionat la un debit de 4l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicule.

Bazinul de retenție (BR), asigură stocarea apei pe timpul ploii a unui volum de 12,00m³. Dimensiunile bazinului propus sunt:

- L = 2.00 m, B = 3.00 m, H = 2.00 m

1.d.3.Aerul

Pe parcursul realizării planului: se vor utiliza mașini, echipamente performante.

Pe parcursul funcționării planului: implementarea planului nu va duce la o poluare a aerului.

1.d.4.Solul

În timpul realizării lucrărilor: se vor utiliza mașini și echipamente care să nu afecteze calitatea factorului de mediu sol.

Pe perioada de funcționare a planului: implementarea planului nu reprezintă o sursă de poluare pentru sol.

1.d.5.Zgomotul și vibrațiile: obiectivul prin natura activității nu va produce poluare fonică și vibrații. Totuși activitățile de construcție implică în primă fază producerea de emisii sonore aferente mișcării și transportului de materiale și, în general a tuturor activităților de șantier. Zgomotul va fi temporar, conex numai fazelor din timpul zilei. Mijloacele de operare vor respecta normele în vigoare în termenii emisiilor acustice.

1.d.6.Radiații: în cadrul obiectivului nu se vor desfășura activități care să presupună probleme de radiații.

1.e. Relevanța P.U.Z. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:

Se încadrează în prevederile P.U.G-ului, aflat în stadiu de elaborare, prevăzându-se pentru o arie mai extinsă dezvoltarea unei zone de locuințe colective cu funcțiuni complementare.

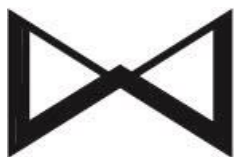
Se stabilesc organizări ale circulației și amenajări zona spațiu verde, aliniere la limite, POT, CUT.

1.e.1.Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase: activitățile proiectate sunt nepoluante și nu vor genera niciun fel de substanțe toxice sau periculoase, motiv pentru care nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

1.e.2.Protectia calitatii apelor: pentru asigurarea necesarului de apă potabilă pentru PUZ, se propune extinderea rețelei de apă. Se vor respecta valorile prevăzute de normativul NTPA 002/2002, aprobat prin HG nr 188/2002 și modificat prin HG nr 352/2005 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate.

1.e.3.Protectia calitatii aerului: în perioada de construire vor fi utilizate mașini și echipamente performante. Alimentarea cu combustibil a utilajelor, întreținerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unităților specializate autorizate.

1.e.4.Protectia solului: pe perioada de realizare a planului se vor evita depozitățile necontrolate de deșeuri. Alimentarea cu combustibil a utilajelor, întreținerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unităților specializate autorizate. Deșeurile vor fi colectate selectiv și vor fi preluate de unități specializate autorizate.



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

2.a. Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Propunerile din prezenta documentație de urbanism produc efecte cu caracter ireversibil prin schimbarea de folosință din teren agricol în teren constructibil.

2.b. Natura cumulativă a efectelor

Prin dezvoltarea pe viitor a zonei, prin implementarea altor planuri, se va putea realiza un impact cumulat cu alte proiecte viitoare.

2.c. Natura transfrontieră a efectelor

Nu este cazul.

2.d. Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

Dacă se respectă condițiile prevăzute în avizele de specialitate nu va exista un risc pentru sănătate și mediu.

2.e. Mărimea și spațialitatea efectelor

Nu este cazul.

2.f. Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

2.f.i. Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniului cultural

În zona studiată nu sunt zone naturale speciale sau patrimoniu cultural care să fie afectate.

2.f.ii. Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Ca urmare a specificului zonei studiate, clădiri destinate serviciilor sau de deservire a agrementului nu se pot desfășura activități care să conducă la depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului.

2.f.iii. Folosirea terenului în mod intensiv

Nu este cazul.

2.g. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

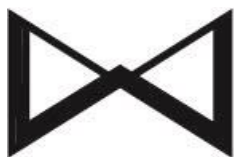
În cadrul sau în apropierea obiectivului nu se găsește nici o zonă sau peisaj cu statut de protejare (orice problemă de mediu existentă, care este relevantă pentru plan sau program, inclusiv, în particular, cele legate de orice zonă care prezintă o importanță specială pentru mediu, cum ar fi ariile de protecție specială avifaunistică sau ariile speciale de conservare reglementate conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 462/2001).

III.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

III.8.1 Lista obiectivelor de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică care cad în sarcina beneficiarului sunt:

- rețea de alimentare cu apă potabilă pentru asigurarea amplasamentului cu apă potabilă
- rețea de alimentare cu energie electrică
- canalizare menajeră
- rețea de telecomunicații
- rețea de gaze naturale
- asigurarea circulației în incintă



- suprafața de teren ce va trece în proprietate publică pentru realizarea drumului și a zonei de rețele edilitare
- posibilitatea realizării în zonă a unor funcțiuni cu caracter public.

Prin prezenta documentație nu se propun obiective de utilitate publică care să cadă în sarcina Primăriei Comunei Dumbravita.

III.8.2 Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă

La momentul de față terenul în studiu este un teren în proprietate privată a MELINTE MIHAELA-MONICA, ROMASCU ANGELICA, RACZ SANDOR ANTAL, cu o suprafață măsurată de 16 300 mp. Terenul se învecinează pe 2 laturi cu terenuri în proprietate privată, iar în nord-est este strada Delfinului respectiv Strada Liviu Rebreanu.

III.8.3 Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse

- Nu se propun lucrări care să necesite circulația terenurilor dintr-o proprietate la alta, decât în cazul drumului și spațiilor verzi. Astfel parcela de drum rezultat, respectiv lot 8 -2928mp și parcelele de spațiu verde lot 9,10- 1312mp, va trece din proprietatea dezvoltatorului în proprietatea Comunei DUMBRAVITA după executarea tuturor investițiilor propuse în planul de acțiune în urma depunerii declarației de renunțare la dreptul de proprietate depusă la Primăria DUMBRAVITA de către dezvoltatorii de PUZ.

Asigurarea utilităților și dacă este cazul suplimentarea de putere pe amplasament sunt în sarcina beneficiarului.

IV. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Prin urbanizarea sitului actual se va realiza o armonizare a funcțiunilor în zonă, având în vedere și numeroasele dezvoltări similare adiacente.

Prin amplasarea de funcțiuni complementare se pot asigura și dotări necesare zonei, în corelare cu locuințele colective propuse.

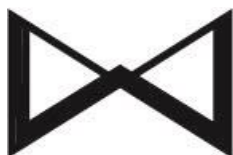
IV.1 Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Zona studiată face parte din intravilanul Comunei Dumbravita, pentru care se aplică prevederile PUG Dumbravita aprobat prin HCL nr.140 din 25.10.2023 (Lc- Zona predominant rezidențială, regim redus de înălțime locuințe în condominiu semicolective sau colective și dotări aferente).

În cadrul acestei documentații sunt propuse utilizările funcționale ale zonei studiate, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona conform PUG aprobat.

IV.2 Categoriile principale de intervenții, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației și realizarea infrastructurii tehnico-edilitare care ar trebui să asigure obiectivul înainte de a începe lucrările de construire pe amplasament.



IV.3 Priorități de intervenție

Având în vedere interesul actual în cadrul zonei, inclusiv prin programul strategic de dezvoltare a localității, se propune ca în primă etapă să se realizeze lucrările de accesibilizare a terenului.

IV.4 Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Dezvoltarea în zona dată a unei funcțiuni de tip zonă mixtă ar putea genera o dezvoltare în zona dată și pe celelalte parcele de teren. În acest fel se va putea realiza o zonă unitară din punct de vedere funcțional.

V. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Procese de reconversie a zonelor industriale dezafectate pot asigura dezvoltările economice ale zonelor adiacente, precum și refacerea peisajului urban, prin asigurarea de spații publice, spații verzi, diverse funcțiuni economice sau sociale necesare.

VI. CATEGORII DE COSTURI

a) Realizarea rețelelor de utilități

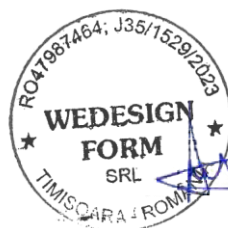
Terenul pe care se propune investiția a fost incintă industrială, fiind dotat parțial cu rețele edilitare: electrice, apă/canalizare. Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare bransamente noi la rețele sau redimensionări/extinderi.

Toate costurile privind extinderi, redimensionări de rețele și bransamente vor fi suportate de către beneficiar.

b) Realizarea căilor de comunicații

Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

Întocmit,
Arh. Mihai ARDELEAN



Sef Proiect,
Arh. Darius MIRON

Verificat,
Urb. Emanuel CREȚU

