

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr. **AU 080/2021**

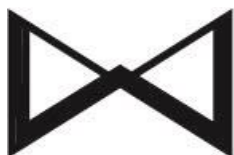
Denumire proiect: Elaborare PUZ- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER,
DOTARI SI SERVICII PUBLICE

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



WEDESIGN FORM SRL

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

LISTA DE SEMNĂTURI

**Proiectant general
și consultant**

S.C. WEDESIGN FORM S.R.L.

Șef proiect

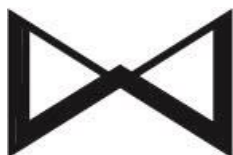
arh. MIRON Darius

**Proiectare de specialitate
URBANISM**

urb. CREȚU Emanuel

ARHITECTURĂ

S.C. WEDESIGN FORM S.R.L.
arh. ARDELEAN Mihai



BORDEROU

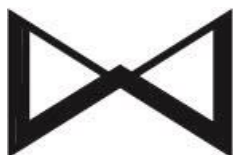
PIESE SCRISE

Foaie de capăt
Lista de semnături
Borderou
Memoriu tehnic

PIESE DESENATE

U00	PLAN DE ÎNCADRARE	
U01	PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ	
U02	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	
U04	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	
U05	PROPUNERE MOBILARE URBANISTICĂ	
U06	STUDIU CVARTAL	

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.

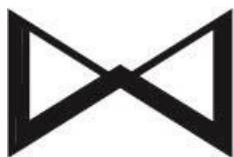
I.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

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.

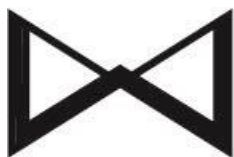
Terenul se învecinează cu:

- 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 ultimelor 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.

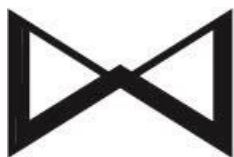
I.3.4 Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

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).

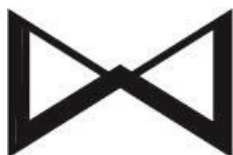
II.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

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.

Daca ar fi sa realizam o paralela cu dezvoltarea in cadrul UAT Timisoara, am putea considera dezvoltarile de tip comercial si industrie nepoluanta in zona Calea Aradului-DN6 ca fiind o zona care necesita forte de munca, respectiv dezvoltarea locuirii colective ar putea prezenta un beneficiu pentru zona data.

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 in cauza se afla la strada Liviu Rebreanu, o strada prevazuta cu profil de 26m, aceasta asigurand o accesibilitate relativ usoara la punctele de interes din comuna Dumbravita, dar si la cele din Municipiul Timisoara. Legat de dotarile edilitare acestea se afla in proximitatea terenului, parcelele din jur fiind urbanizate si construite.

- N: strada Delfinului – zona de locuinte colective si servicii
- S: limita UAT Timisoara- Dumbravita – zona locuinte individuale
- V: constructii de locuinte colective
- E: strada Liviu Rebreanu – zona de locuinte colective si servicii

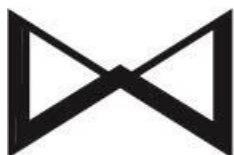
Din punct de vedere al poziției amplasamentului, terenul se află în zona de sud-vest al comunei Dumbravita, la limita de UAT cu Municipiul Timisoara, o zonă în continua dezvoltare a funcțiunilor de locuire cu servicii, birouri, sedii de firme etc. În zonă există construcții noi, cu funcțiunea de locuințe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

În prezent zona studiată are funcțiune predominanta de locuinte colective.

Pe teren nu există construcții.

Avand in 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 respecta zonele de protecție învecinate :

- La NORD, est, vest pe limita de proprietate se invecineaza cu parcele de locuinte colective, mai exact 11m pana la fatada locuintelor vecine;
- La SUD pe limita de proprietate se invecineaza cu parcele de locuinte individuale, mai exact 13m respectiv 16m pana la fatada locuintelor vecine;
- La VEST pe limita de proprietate se invecineaza cu parcele de locuinte colective, mai exact 3m pana la fatada locuintelor vecine;
- La EST parcela se afla la o distanta de 12m fata de o cladire de dotari si servicii publice cu locuinte colective la etajele superioare;
- La nord: 200m Baza Militara;
- 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:

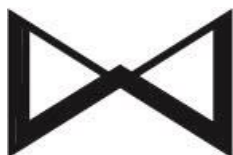
- media anuală : 631 mm

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 ($I_p = 42,4\%$).

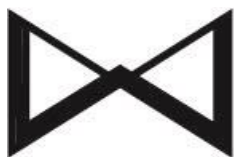
Conform Tabelului din Normativul NP 074/2014, totalul de 10 puncte precum si a datelor prezentate anterior imobilul se incadreaza in „categoria geotehnica 2”, cu „risc geotehnic moderat”.

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.

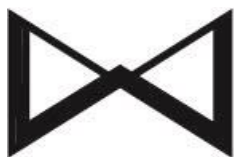
II.5.2 Relaționări între funcțiuni

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.

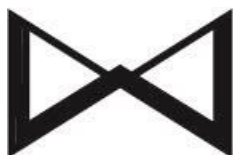
II.7 PROBLEME DE MEDIU

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 unde 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.

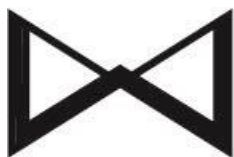
În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei zone pentru locuințe colective cu funcțiuni complementare, dotări și servicii în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată, respectiv cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

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

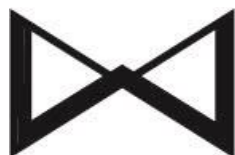
Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- 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 parcări 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

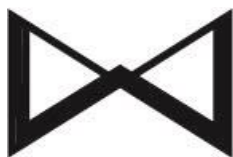
Bilanț suprafețe parcelare:

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)	%
Locuine 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

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 în 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 dorește 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 clădirilor amplasate izolat se va avea în vedere retragerea față de limitele laterale ale parcelei de minim 3,00 m (pentru regim de înălțime 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.

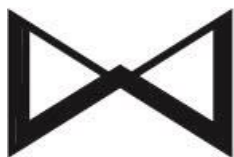
Zonele destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1, 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre două clădiri situate pe aceeași parcelă trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte,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

Parcagele 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.

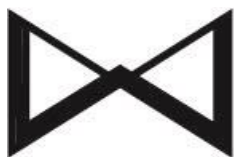
Toate obiectivele propuse necesită alimentarea cu utilități: distribuție apă, canalizare, distribuție energie electrică, telefonie, fibră optică, cablu TV, distribuție gaze naturale, în vederea desfășurării sau întreținerii activității.

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
- 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 bibliotecă/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 reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice, asistență IT, reparații încălțăminte, manufactură fină, croitorie, marochinărie, tapițarie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozități.



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 parcați 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.

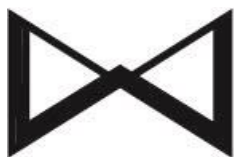
Propunerile de urbanism s-au făcut având în vedere disfuncționalitățile evidențiate, particularitățile terenului, posibilitatea de asigurare a utilităților în zonă, urmărind integrarea în prevederile de dezvoltare generală a întregii zone, respectiv a teritoriului comunei Dumbravita.

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 prezența a unui etaj de subsol va exista o suprapunere între suprafața de spațiu verde propusă 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 50x5.4 mm 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.

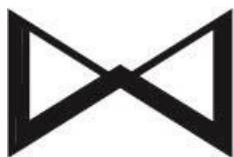
Rețeaua de apă va fi poziționată pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va executa o umplutură de nisip de aprox. 15 cm iar în lateral va fi un strat de 20 cm grosime.

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 existentă pe str. Liviu Rebreanu.

Rețeaua de canalizare din PVC-KG, având o lungime totală 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: În aceste condiții debitele caracteristice de ape uzate menajere evacuate sunt:

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

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

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

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 distanța 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 petoliere.

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

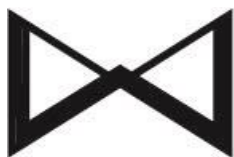
Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de 15 cm iar lateral de 20 cm.

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 distanță maximă 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 electrică subterană de joasă tensiune pentru racordarea consumatorilor ce vor apărea în zona studiată.

Puterea instalată estimată pentru viitorii consumatori aferenți parcelelor cu funcțiune de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente S/D+P+2E: $P_i = 7 \times 17 \times 10 \text{ kW} = 1180 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{\text{sim.max.abs.}} = 7 \times 17 \times 5 \text{ kW} = 640 \text{ kW}$.

Puterea instalată estimată pentru realizarea iluminatului public este $P_i = 10 \times 0,1 \text{ kW} = 1 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{\text{sim.max.abs.}} = 10 \times 0,1 \text{ kW} = 1 \text{ kW}$.

Puterea instalată estimată totală este $P_i = 1181 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată 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 activă disponibilă totală a postului de transformare, în regim de funcționare optimă, este de cca 470 kW.

Postul de transformare se va putea alimenta, inseriat, dintr-o linie electrică aeriană extinsă de medie tensiune în sistemul intrare-iesire. Soluția de racordare se va stabili de către Operatorul de Distribuție Zonal (E-Distribuție Banat).

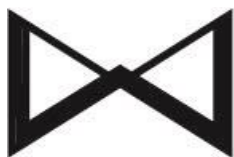
Fiecare parcelă va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de bransamente în cablu subteran.

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

III.6.4 Gospodărire comună

Se vor prevedea platforme pentru pubelele de gunoi la o distanță de minim 10m față 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 orientativă a platformelor este indicată și în planșa U.03 și 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 potențialul zonei prin creșterea funcționalității 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.

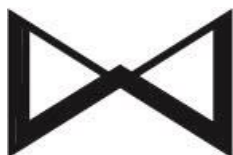
1.c. Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile

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 redată la capitolul Regelementari urbanistece.

Protejarea bunurilor de patrimoniu: nu este cazul.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana: parcela va fi amenajata conform reglementarilor urbanistece 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.

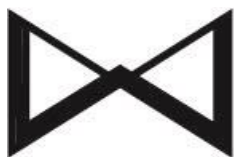
1.d.2. Apa

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 autovehicole.



Bazinul de retenție (BR), asigură stocarea apei pe timpul ploii a unui volum de $12,00\text{m}^3$. Dimensiunile bazinului propus sunt:

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

1.d.3.Aerul

Pe parcursul realizarii planului: se vor utiliza masini, echipamente performante.

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

1.d.4.Solul

In timpul realizarii lucrarilor: se vor utiliza masini si echipamente care sa nu afecteze calitatea factroului de mediu sol.

Pe perioada de functionare a planului: implementarea planului nu reprezinta o sursa 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 locuinte 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 si periculoase: activitățile proiectate sunt nepoluante si nu vor genera niciun fel de substante toxice sau periculoase, motiv pentru care nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop.

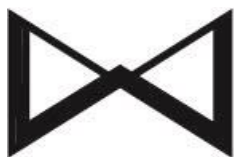
1.e.2.Protectia calitatii apelor: pentru asigurarea necesarului de apa potabila pentru PUZ, se propune extinderea rețelei de apa. Se vor respecta valorile prevazute de normativul NTPA 002/2002, aprobat prin HG nr 188/2002 si modificat prin HG nr 352/2005 privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate.

1.e.3.Protectia calitatii aerului: in perioada de construire vor fi utilizate masini si echipamente performante. Alimentarea cu combustibil a utilajelor, intretinerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unitatilor specializate autorizate.

1.e.4.Protectia solului: pe perioada de realizare a planului se vor evita depozitarile necontrolate de deseuri. Alimentarea cu combustibil a utilajelor, intretinerea/reaprararea acestora se va face doar prin intermediul unitatilor specializate autorizate. Deseurile vor fi colectate selectiv si vor fi preluate de unitati 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 cumulativa 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

Daca se respecta conditiile prevazute in avizele de specialitate nu va exista un risc pentru sanatate si 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 national, comunitar sau international

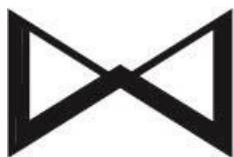
În cadrul sau în apropierea obiectivului nu se găsește nici o zonă sau peisaj cu statut de protejare (orice problemă de mediu existentă, care este relevantă pentru plan sau program, inclusiv, în particular, cele legate de orice zonă care prezintă o importanță specială pentru mediu, cum ar fi ariile de 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 funcțiilor 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.

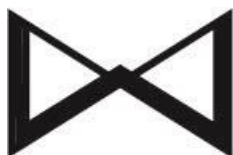
Având în vedere că PUG-ul este o documentație într-o fază avansată de lucru, propunerea de urbanizare a terenului actual se încadrează în propunerile sale. De asemenea, dezvoltarea unei zone mixte se urmărește ca propunere prin PUG-ul în lucru.

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 CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Procesele 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.

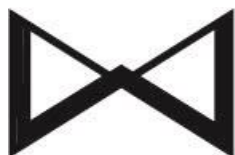
b) Realizarea căilor de comunicații

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

Sef Proiect,
Arh. Darius MIRON

Întocmit,
Arh. Mihai ARDELEAN

Verificat,
Urb. Emanuel CREȚU



PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

I DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare referitoare la:

- modul de utilizare a terenurilor
- modul de realizare și utilizare a construcțiilor pe zona studiată.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) detaliază prevederile din P.U.G. com. Dumbravita, și sunt obligatorii pentru întreaga zonă studiată.

Prin zona reglementată se înțelege terenul cu o suprafață de 16.300,00 mp cuprinsă între:

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

Conform legislației în vigoare autorizarea executării construcțiilor propuse pe suprafața studiată se face pe baza prezentei documentații aprobate.

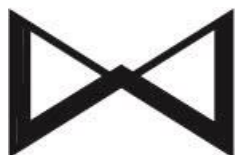
Prin definiție P.U.Z.-ul este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone bine stabilite din cadrul teritoriului administrativ al unei localități, în cazul de față comuna Dumbravita.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent PUZ stau:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată și actualizată cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea R.G.U.;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind conținutul documentațiilor și - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările ulterioare;

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ - adaptează la condițiile zonei studiate reglementările și prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. com. Dumbravita și ale Regulamentului General de Urbanism. La baza prezentului RLU stă lucrarea Plan Urbanistic Zonal – Zona de locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter, dotări și servicii publice 404061, 404062 Dumbravita.



3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal – Zona de locuinte colective cu functiuni complementare la parter, dotari si servicii publice, CF 404061, 404062 Dumbravita împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat.

Zonificarea funcțională este stabilită în cadrul P.U.Z.-ului prin planșa de Reglementări Urbanistice – 03, pe baza căreia se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Suprafața reglementată NU se află sub incidența ariilor protejate

- SCI - arii speciale de conservare
- SPA - arii de protecție specială avifaunistică
- Rezervații naturale
- Parcuri naționale

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi nu mai puțin de 8% din suprafața totală luată în studiu, în cazul de față realizându-se un procent de 8,05%.

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

Autorizarea executării fiecărei construcții prevăzute pe suprafața studiată va ține seama de zonele de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, rețelelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură tehnico-edilitară propuse.

Suprafața reglementată nu se află într-o zonă cu riscuri naturale alunecări de teren, terenuri inundabile sau într-o zonă afectată de lucrări de infrastructură tehnico-edilitară.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor propuse pe suprafața reglementată este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil și de asemenea cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

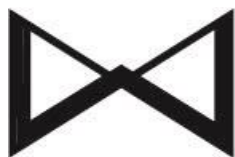
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilități de asigurare a accesului carosabil și pietonal direct la drumurile publice. Loturile propuse pe suprafața studiată au asigurat accesul direct la drumurile publice prevăzute.

Accesele pietonale vor fi conformate în așa fel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării lucrărilor de echiparea tehnico-edilitară aferente, de către investitorii interesați. În cazul unor investiții (parcelări, ansambluri



de locuințe, construcții de mari dimensiuni) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea tehnico-edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării tehnico-edilitare se va face în următoarele condiții:

- Utilizări permise

Orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura tehnico-edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- Utilizări admise cu condiții

Construcțiile vor fi executate după stabilirea prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare tehnico-edilitară aferente conform Planului de Acțiune pentru Implementarea Investiției.

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

Loturile rezidențiale propuse sunt construibile întrucât se înscriu ca suprafață între valorile de 1 028 mp și 2 230 mp, având cu preponderență o formă geometrică regulată.

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

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Tipuri de zone funcționale

Zona reglementată se înscrie în cadrul tipologiei funcționale cu potențial de edificare urbană din teritoriul administrativ al comunei Dumbravita, cu caracter periurban aflată în sfera de creștere a municipiului Timișoara. Specificul zonei este unul rezidențial cu funcțiuni complementare compatibile, dotări, instituții și servicii publice.

Zonele funcționale sunt evidențiate în planșa Reglementări urbanistice - 03

Lc – zonă locuințe colective

Ds - zonă dotări, instituții și servicii publice

Cc - zonă căi de comunicație

Sv - zonă cu spații verzi

PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

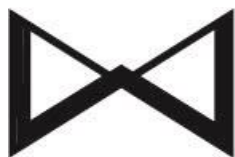
IV. Lc- LOCUINTE COLECTIVE

IV-A1. Generalități

12. Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă propusă a zonei este cea rezidențială cu clădiri de locuințe colective cu regim redus de înălțime, S/D+P+2E.

Zona cu clădiri de locuințe colective cu funcțiuni complementare cuprinde loturile 03, 04, 05, 06, 07.



- clădiri de locuințe colective au loturi cuprinse între 1 028 și 2 230mp.
- P.O.T. maxim = 35 %
- C.U.T. maxim = 1,05

13. Funcțiuni complementare admise

Funcțiunea dominantă: Clădiri de locuințe colective la etaj și funcțiuni complementare la parter.

Funcțiuni complementare admise la parterul clădirilor de locuit sunt:

- mici dotări de comerț alimentar și nealimentar
- comerț cu amănuntul
- restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, baruri – având fiecare, o capacitate maximă de 20 de locuri, fiind necesar acordul vecinilor implicați.
- întreprinderi meșteșugărești și unități pentru prestări servicii (de ex. ceasornicării, croitorii, cabinete medicale, coafor, etc.);
- sedii firme, activități pentru profesii liberale.

IV-A2. Utilizarea funcțională

14. Utilizări permise

- Clădiri de locuințe colective cu funcțiuni complementare.

Este permisă utilizarea unor funcțiuni complementare la parterul clădirilor de locuit (care au acces direct din stradă) pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, sedii de firma);

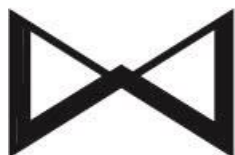
Se admit locuințe colective (multifamiliale) în cadrul unui sau mai multor corpuri de clădire pe parcela (se admit mai multe clădiri pe parcelă, cu condiția respectării unei distanțe egală cu înălțimea măsurată la cornișă sau atic, dar nu mai puțin decât 4m).

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).

- Accese carosabile, pietonale.
- Spații verzi amenajate si locuri de joaca pentru copii
- Constructii si instalații pentru echipate tehnico-edilitara.



Numarul maxim de apartamente este un apartament la 100mp de teren, astfel pentru fiecare lot este dupa cum urmeaza:

LOT 3 – 18 apartamente

LOT 4 – 18 apartamente

LOT 5 – 18 apartamente

LOT 6 – 22 apartamente

LOT 7 – 10 apartamente

15. Utilizări permise cu condiții

Service auto, after school cu acordul notarial al vecinilor;

16. Interdicții temporare

Nu este cazul.

17. Interdicții definitive

Se interzice dezmembrarea ulterioară a lotului în scopul construirii mai multor construcții înspre limita din spate a acestuia.

Se interzice unificarea ulterioară a mai mult de 2 parcele în scopul realizării de clădiri de locuit în sistem colectiv. Este posibila unificarea a maxim 2 parcele daca dupa unificare acestea se incadreaza in indicatorii urbanistici propusi.

IV-A3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

18. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

18.1 Orientarea față de punctele cardinale

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1½ ore conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 actualizat pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

18.2 Amplasarea față de drumuri publice

Nu este cazul.

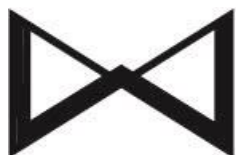
18.3 Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face astfel: se va asigura un regim de aliniere de 6,00 m pentru clădirile propuse. Retragera fata de aliniament de 6,00m este valabila pentru toate loturile (LOT3, LOT4, LOT5, LOT6, LOT7) in raport cu strazile invecinate, in cazul de fata strada Delfinului.

18.4 Amplasarea în interiorul parcelei

Modul de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele va fii izolat.

In 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.

Retragerile pentru LOT 3 sunt: 6m la nord, 6m la vest, 10m la sud, 6m la est.

Retragerile pentru LOT 4 sunt: 6m la nord, 6m la vest, 10m la sud, 6m la est.

Retragerile pentru LOT 5 sunt: 6m la nord, 6m la vest, 10m/ 21m la sud, 6m la est.

Retragerile pentru LOT 6 sunt: 6m la nord, 6m la vest, 10m la sud, 6m la est.

Retragerile pentru LOT 7 sunt: 6m la nord, 6m la vest, 10m la sud, 6m la est.

19. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

19.1 Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces direct din domeniul publice. Acestea trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor având în vedere gabaritele minime de trecere a auto-specialelor de intervenție care sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Se va asigura un acces carosabil din partea de Nord, de pe strada Delfinului pe parcelă pentru fiecare din loturile (LOT3, LOT4, LOT5, LOT6, LOT7).

19.2 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

La trotuare și spații publice se vor prevedea rampe pentru persoane cu dizabilități.

Se va asigura accesul pietonal la parcelele proiectate.

20. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

20.1 Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

20.2 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

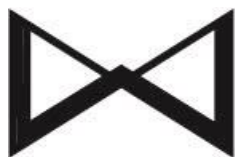
Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar conform planului de acțiune.

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

21.1 Parcelarea

Prin parcelare se vor asigura loturi având suprafețe cuprinse între 1028 mp și 2230 mp, adica LOT 3, LOT 4, LOT 5, LOT 6, LOT 7.

Parcelarea suprafeței studiate poate fi aprobată doar în baza prezentului proiect (PUZ) aprobat.



21.2 Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- respectarea normativelor legate de asigurarea înșuririi construcțiilor (conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață a populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul înșuririi acestora.

Regimul maxim de înălțime admis pentru clădiri de locuit de pe LOT 3,4,5,6,7 este S/D+P+2E, cu înălțimea construcției:

H max coama/atic = 10,5m

- Regimul maxim de înălțime poate fi atins respectând retragerile impuse, detaliate în planșa U-03 Reglementări Urbanistice, minim 3,00m pentru regim de înălțime S/D+P+1E respectiv minim 1/2 din înălțimea la cornisa pentru înălțime mai mare de S/D+P+1E pentru construcțiile amplasate izolat.

21.3 Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile trebuie să se apropie de tipologia clădirilor de locuit specifică zonei. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul specific zonei.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și catv, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

21.4 Fațade

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

Sunt interzise imitațiile de materiale și executarea de locuințe din materiale nedurabile.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri natur, ocru, bej-uri, culori pastelate în general.

21.5 Acoperișurile

Clădirile de locuit vor avea învelitoare tip șarpantă cu pante cuprinse între 30°- 45° sau învelitori tip terasă.

La stabilirea pantei de acoperiș se va urmări ca aceasta să fie realizată în concordanță cu cele specifice zonei.

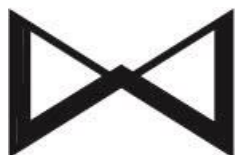
Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Materialele pentru învelitoare vor fi din țiglă ceramică sau materiale naturale tradiționale; se acceptă și învelitori din tablă plană profilată în culoarea maro, cărămiziu, gri; se interzice utilizarea învelitorilor din tablă sau materiale bituminoase care imită țigla.

21.6 Procentul de ocupare al terenului

Zona cu clădiri de locuințe colective și funcțiuni complementare (locuințe colective cu servicii la parter)

LOT 3, 4, 5, 6, 7 - P.O.T. maxim = 35%



21.7 Coeficientul de utilizare al terenului

Zona cu clădiri de locuințe colective și funcțiuni complementare (locuințe colective cu servicii la parter)

LOT 3, 4, 5, 6, 7 - C.U.T. maxim = 1,05

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

22.1 Parcaje, garaje și anexe

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Fiecare lot va conține obligatoriu numărul de locuri de parcare impuse de legea în vigoare adică minim 2 locuri de parcare/ apartament (situate la o distanță 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.

Parcajele 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.

Avand in vedere prezenta a unui etaj de subsol va exista o suprapunere intre suprafata de spatiu verde propus si suprafata de subsol construit, insa aceasta nu poate sa fie mai mare de 50% din procentul de spatiu verde stabilit la nivelul solului.

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).

Locurile de parcare vor fi asigurate după cum urmează :

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.

22.2 Spații verzi plantate

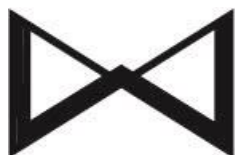
Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 30% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de spațiu liber în jurul construcției.

Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2,00 m față de linia despărțitoare a două proprietăți.

22.3 Împrejurimi

Nu este permisă împrejmuirea parcelelor pe care sunt edificate locuințe colective, respectiv împrejuririle în interiorul unei astfel de parcele, cu excepția gardurilor plantate (gard viu) cu înălțimea de cel mult 1,5 m.

Se interzice executarea împrejuririlor din panouri prefabricate din beton.



V. Ds- DOTARI SI SERVICII PUBLICE

V – B1. Generalități

23. Funcțiunea dominantă a zonei

Parcelele LOT 01 si LOT 02 desemnate cu suprafața de 3 402 mp prin schema de organizare a zonei studiate ca zonă a funcțiunii de dotări și servicii publice propuse.

Funcțiunea dominantă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) sedii de firmă, administrative, birouri, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale.

- Regim maxim de înălțime S/D+P+2E+Er/M
- P.O.T. maxim = 40 %
- C.U.T. maxim = 1,6

V – B2. Utilizarea funcțională

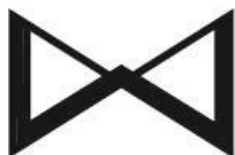
24. Utilizări permise

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 bibliotecă/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 reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice, asistență IT, reparații încălțăminte, manufactură fină, croitorie, marochinărie, tapițerie sau alte activități manufacturiere regeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozități.

25. Utilizări permise cu condiții

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.



- Săli de evenimente doar cu acordul vecinilor direct afectați cu condiția să nu depășească nivelul de zgomot admis din OMS 119/2014 privind normele de sănătate.
- Se pot realiza unități locative pe parcelă, la nivelele superioare, cu condiția asigurării locurilor de parcare în incinta parcelei, respectiv 2 loc de parcare/apart.

26. Interdicții temporare

Până la asigurarea echipării edilitare de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică, loturile sunt supuse interdicției temporare de construire.

27. Interdicții definitive

Se interzice dezmembrarea ulterioară a loturilor în scopul construirii mai multor construcții înspre limita din spate a acestuia.

Dezmembrarea și/ sau unificarea ulterioară a două parcele se poate realiza doar prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu.

Se interzic activități de orice fel care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros, sau care sunt incomode prin traficul generat.

Se interzic activități industriale, comerț en-gros, antrepozite.

V – B3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

28. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

28.1 Orientarea față de punctele cardinale

Se asigură pentru loturi posibilitatea dublei orientări astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se vor respecta prevederile R.G.U. aferente fiecărei funcțiuni în parte.

28.2 Amplasarea față de drumuri publice

Nu este cazul.

28.3 Amplasarea față de aliniament

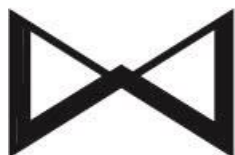
Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face astfel: se va asigura un regim minim de aliniere de 6,00 m pentru clădirile propuse.

28.4 Amplasarea în interiorul parcelei

Modul de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele poate fi izolat sau cuplat. Amplasarea construcțiilor față de spatele parcelei, respectiv la vest (Lot 3), distanța minimă este de 10,0m.

Pentru Lot 1 amplasarea construcțiilor față de limita sudică (Lot 8) distanța minimă este de 6,00m, față de limita estică (aliniamentul străzilor) 6,00m și față de limita nordică clădirile se pot amplasa cuplat (în acest caz proiectarea trebuie să fie corelată cu parcela vecină Lot 2) sau izolat respectându-se distanța minimă de ½ din înălțimea maximă la cornisa față de limita laterală necuplată.

Pentru Lot 2 amplasarea construcțiilor față de limita nordică și estică (aliniamentul străzilor) 6,00m, față de limita sudică clădirile se pot amplasa cuplat (în acest caz proiectarea trebuie să fie corelată cu parcela vecină Lot 1) sau izolat respectându-se distanța minimă de ½ din înălțimea maximă la cornisa față de limita laterală necuplată.



29. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

29.1 Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilității de acces direct la domeniul publice. Se vor asigura doua accese carosabile pe lotul 2.

Accesul trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor având în vedere gabaritele minime de trecere a auto-specialelor de intervenție care sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

29.2 Accese pietonale

Autorizarea execuției construcției destinată dotărilor și serviciilor publice se va face doar în cazul asigurării accesului pietonal imperios necesar potrivit importanței destinației propuse. La trotuarele și aleile care deserveșc și asigură accesul se vor prevedea rampe pentru persoane cu dizabilități.

30. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

30.1 Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executării construcției va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarii se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

30.2 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor tehnico-edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

30.3 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, gaze naturale, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică.

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

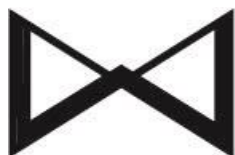
31.1 Parcelarea

Prin parcelare se asigură, pentru funcțiunea de dotări, instituții și servicii publice, doua loturi cu suprafața de 3 402 mp, ceea ce reprezintă 20,87% din aria totală a parcelei initiale.

31.2 Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcției se va avea în vedere:

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 actualizat prin ordin nr.994/2018 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.



Regimul maxim de înălțime admis pentru clădiri destinate dotărilor și serviciilor publice este S/D+P+2E+Er, cu înălțimea construcției:

H max cornisa/atic = 10,5m

H max coama/atic retras = 13,5m

-Regimul maxim de înălțime poate fi atins respectând retragerile impuse, detaliate în planșa U-03 Reglementari Urbanistice, minim 6,00m pentru regim de înălțime S/D+P+2E, respectiv minim 1/2 din înălțimea la cornisa pentru înălțime mai mare de S/D+P+2E pentru construcțiile amplasate izolat. De asemenea regimul maxim de înălțime poate fi atins și pentru clădirile amplasate cuplat pe limita de proprietate comuna între LOT 1 și LOT 2.

31.3 Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcției este permisă doar dacă aspectul ei exterior nu contravine funcțiunii acesteia și nu depreciază aspectul general propus al zonei. Fațadele laterale și posterioare ale clădirii trebuie tratate la același nivel calitativ cu cea principală și în armonie cu aceasta.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcției sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și catv, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

31.4 Fațade

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice. Sunt interzise imitațiile de materiale și executarea de construcții din materiale nedurabile. Culoarele dominante pentru fațade vor fi: alb, alb-gri natur, ocru, bej-uri, culori pastel în general.

31.5 Acoperișurile

Clădirea propusă va avea învelitoare tip șarpantă cu pante cuprinse între 30° și 45° sau acoperiș de tip terasă.

În cazul șarpantei, la stabilirea pantei de acoperiș se va urmări ca aceasta să fie realizată în concordanță cu cele caracteristice zonei.

Materialele pentru învelitoare vor fi din țiglă ceramică; se acceptă și învelitori din tablă plană profilată în culoarea maro, cărămiziu, gri; se interzice utilizarea învelitorilor din tablă sau materiale bituminoase care imită țigla.

31.6 Procentul de ocupare al terenului

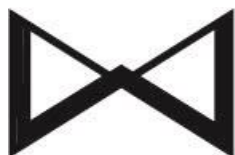
Zona cu dotări, instituții și servicii publice

P.O.T. maxim = 40%

31.7 Coeficientul de utilizare al terenului

Zona cu dotări, instituții și servicii publice

C.U.T. maxim = 1,60



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

32.1 Parcaje, garaje și anexe

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției conform normativelor în vigoare.

Parcajele de la nivelul solului se vor amenaja cu materiale eco/ permeabile și vor face tranziția armonios între zona verde și zona carosabilă. Aceste materiale pot să fie de mai multe tipuri cu condiția respectării criteriului de permeabilitate. Exemple de astfel de pavaje sunt: patratul eco (pavaj permeabil cu rosturi mari), pavaj tip grila, pavaj ecologic, etc.

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 și 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 în grupuri de câte 6 locuri separate de spații verzi. De asemenea în cazul parcelor de servicii se vor amenaja locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități conform plansei U3 Reglementari de Urbanism.

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

Având în vedere prezența 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.

32.2 Spații verzi plantate

Se va asigura un spațiu verde plantat de minim 30%.

32.3 Împrejurimi

Pentru parcelele de dotări și servicii publice împrejurirea este interzisă.

VI. Sv- ZONA SPATII VERZI

VI – C1. Generalități

33.1 Zona funcțională cuprinde Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, loc de joacă (LOT 8 și 9) în suprafața de 1312mp.

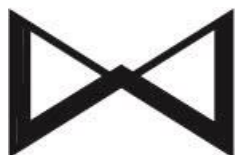
33.2 Funcțiunea dominantă este cea de spațiu verde public.

33.3 Funcțiunile adiacente admise ale zonei:

- Accese pietonale
- Rețele tehnico-edilitare

33.4 Utilizările admise în zonă sunt:

- plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- mijloace publicitare tip panouri, totemuri, etc.



33.5 Utilizări admise cu condiții:

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- construcții pentru expoziții și activități culturale, evenimente temporare cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 20% din suprafața totală a spațiului verde.
- Construcții și amenajări tehnico edilitare cu condiția încadrării în indicatorii urbanistici maximi.

33.6 Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (așa cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile, locuințele sociale, obiectivele sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiile neguvernamentale, precum și administrația publică și autoritățile judecătorești), impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor.

33.7 Interdicții definitive (permanente)

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- se interzice schimbarea de funcțiune a spațiului verde precum și dezmembrarea ulterioară a terenului cu destinația de spațiu verde în vederea extinderii zonelor de locuit.
- este interzisă intervenția cu tăieri în coroana arborilor, dispuși în aliniamente, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor învecinate precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene. Nu se admit tăieri în coroană, care să altereze forma de creștere sau să determine îmbolnăviri ale arborilor.

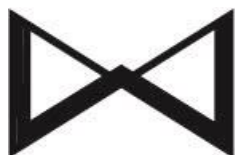
VI-C2 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

(1) Cu privire la amplasarea față de drumurile publice: autorizarea executării eventualelor construcții este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

(2) Cu privire la amplasarea față de căi navigabile existente, căile ferate din administrarea S.N.C.F.R., fâșia de protecție a frontierei de stat, aeroporturi: nu este cazul

(3) Cu privire la amplasarea față de aliniament: amplasarea eventualelor construcții (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curții construcții. Se recomandă integrarea în peisaj și respectarea zonelor de activitate existente în arealul de acces situat la frontul stradal.

34.1 Autorizarea executării construcțiilor (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Accesul la rețeaua de



drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora. Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă.

34.2 Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate. Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc).

34.3 Cu privire la racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente: autorizarea executării construcțiilor (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face conform planului de acțiune de către investitor (elaborator P.U.Z.). Beneficiarul final va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

34.4 Cu privire la realizarea de rețele tehnico-edilitare:

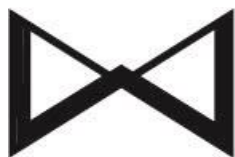
- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor (elaborator P.U.Z.) în întregime, conform planului de acțiune.
- Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se vor executa conform legislației în vigoare.
- Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

34.5 Cu privire la alimentarea cu apă-canal: în funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale comunei Dumbravita.

34.6 Cu privire la alimentarea cu căldură: fiecare clădire (dacă este cazul) va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

34.7 Cu privire la rețeaua de gaze naturale: eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid S.A.. Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

34.8 Cu privire la alimentarea cu energie electrică: alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA.



Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV). Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi LED 250W (PHILIPS). Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.

34.9 Cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor: prin parcelare se propune (LOT 1) amenajat ca zona verde cu rol social-peisajer. Aceasta nu va putea fi dezmembrată ulterior aprobării PUZ în loturi mai mici.

34.10 Cu privire la înălțimea construcțiilor: pentru clădirile noi (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale), înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5 m și respectiv regim de înălțime parter.

34.11 Cu privire la aspectul exterior:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

VI. C3 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:

35.1 În această zonă nu se admit parcaje, acestea fiind realizate exclusiv pe străzi.

35.2 Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice (LOT 8 și 9) se va realiza într-un procent de minim 8,00% din suprafața totală a parcelei cadastrale inițiale.

35.3 Cu privire la împrejurimi:

- Se recomandă a nu se împrejmui lotul nr. 8 și 9.
- În cazul în care se dorește împrejmuirea aceasta se vor realiza ca garduri vii către drumurile publice și aleile pietonale fără a limita accesul public, iar pe limitele cu parcelele învecinate: LOT 1,3,4,5,6,7 -la nord și parcelele private- la sud se acceptă împrejurimi de tip gard viu cu înălțimea de cel mult 1,5m.

35.4 Indicatori urbanistici:

Pentru utilizările admise, P.O.T. maxim = 5%.

35.5 Indicatori urbanistici:

Pentru utilizările admise, C.U.T. maxim = 0,05.

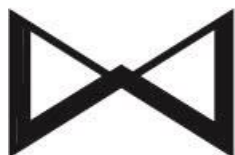
VII. Cc- ZONA CAI DE COMUNICATIE

36.1 Zona funcțională cuprinde suprafețe carosabile și pietonale, piste pentru biciclete, spații verzi de aliniament, parcuri publice și accese la construcții.

36.2 Funcțiunea unică este cea de comunicație rutieră, pietonală și velo.

36.3 Funcțiunile adiacente admise ale zonei

- Spații verzi de aliniament



- Rețele tehnico – edilitare.
- Mobilier publicitar
- Parcari publice

36.4 Utilizările admise în zonă sunt:

- Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerească, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

36.5 Utilizări admise cu condiții:

- Accese spre parcelele riverane, numai cu condiția respectării priorității pentru circulația pietonală și cea a bicicletelor și cu condiția respectării continuității suprafețelor pietonale, fără denivelări.

36.6 Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

36.7 Interdicții definitive (permanente)

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

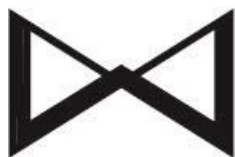
36.8 Cu privire la realizarea de rețele tehnico-edilitare:

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor (elaborator P.U.Z.) în întregime, conform planului de acțiune.
- Lucrările de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelei construite.
- Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

36.9 Cu privire la alimentarea cu apă-canal: în funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată existente ale comunei Dumbravita.

36.10 Cu privire la alimentarea cu căldură: fiecare clădire (dacă este cazul) va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

36.11 Cu privire la rețeaua de gaze naturale: eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grig SA. Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.



36.12 Cu privire la alimentarea cu energie electrică: alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețelele existente în zonă, din sursă E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 0,4kV). Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi LED 250W (PHILIPS). Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT, conform proiectelor elaborate de aceasta.

36.13 Cu privire la înălțimea construcțiilor: nu este cazul

36.14 În interiorul căilor de circulație oprirea / staționarea / parcarea autovehiculelor este permisă numai în platformele carosabile destinate strict, de-a lungul străzilor.

36.15 Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

36.16 Cu privire la împrejurimi: sunt interzise împrejurimile pentru acest tip de funcțiune.

37.1 Indicatori urbanistici:

Pentru utilizările admise, P.O.T. maxim = 0%.

37.2 Indicatori urbanistici:

Pentru utilizările admise, C.U.T. maxim = 0,00.

VIII. Concluzii

Soluția propusă este prevăzută a se realiza etapizat, funcție de ritmul populării zonei, precum și de bugetul comunității proprietarilor de teren vizând posibilitatea de finanțare a dotărilor cu echipare tehnico-edilitară, caracteristică unei zone cu clădiri de locuit.

Se recomandă corelarea construcției de locuințe cu executarea lucrărilor publice edilitare și de drumuri.

Prestatorul garantează elaborarea documentației în conformitate cu normele în vigoare la momentul avizării și aprobării de către organele abilitate.

Întocmit
arh. **Mihai Ardelean**

Șef proiect
arh. **Darius Miron**

Specialist R.U.R.
Urb.Emanuel Cretu

MEMORIU TEHNIC

INSTALATII EDILITARE

CAP. 1 DATE GENERALE

1.1. Denumirea investiției:

**PUZ- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE LA PARTER, DOTARI SI SERVICII PUBLICE**

loc. Dumbravita, CF nr. 404061, 404032. jud. Timiș

1.2. Nr. proiect: 80/2021

1.3. Faza: –PUZ

1.4. Titularul și beneficiarul investiției:

MELINTE MIHAELA-MONICA, ROMASCU ANGELICA, RACZ SANDOR ANTAL

1.5. Proiectant general:

S.C. PROCAD S.R.L.

jud. Timiș, Timișoara, Str. Suceava nr. 13

Coordonator urbanism : arh. MIRON Darius, urb. CREȚU Emanuel

1.6. Proiectant de specialitate

S.C. RAULLY NISTOR S.R.L.

Str. Emil Zola, nr. 63, tel: 0744392501, Timișoara

1.7. Localizarea obiectivului:

Lucrarea propusă se va amplasa în loc. Dumbravita, CF nr. 404061, 404032. jud. Timiș

2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prin Certificatul de Urbanism emis de către Primăria Comunei Dumbravita se solicită realizarea documentatiei pentru construirea unei

**” P. U. Z. - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE LA PARTER, DOTARI SI SERVICII PUBLICE”**

Dumbravita, CF nr. 404061, 404032. jud. Timiș

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

cu suprafața totală de 16.300 mp.

Beneficiarii solicită prin prezenta documentație realizarea condițiilor necesare pentru racordarea obiectivului propus la rețelele edilitare .

3. ECHIPARE EDILITARĂ

3.1. SITUAȚIA EXISTENTĂ

În prezent pe parcela respectiva nu exista retea publica de apa si canal

Utilitățile de alimentare cu apă și canalizare a apelor uzate menajere se vor asigura din rețeaua publică în sistemul centralizat al loc. Dumbavita, prin extinderea rețelei de apă și canal existente

BREVIAR DE CALCUL

Necesarul de apă s-a determinat în baza SR 1343/1-2006, pentru asigurarea nevoilor gospodărești, aferente zonei de lotizare pentru locuințe individuale și dotările publice, care vor dispune de bransamente, instalații sanitare interioare de apă rece și canalizare în sistem centralizat, cu prepararea locală a apei calde la 100% din populație. S-a considerat o normă de 140 l/om.zi pentru nevoile gospodărești și de 30 l/om.zi pentru nevoile publice.

Necesar total de apă potabilă:

$$Q_{zimed\ 1} = 64.878\ m^3 / zi = 0,18\ l/s.$$

$$Q_{zimax\ 1} = 74.60\ m^3 / zi = 0,20\ l/s.$$

$$Q_{oramax\ 1} = 8.7\ m^3 / h. = 0.14\ l/s$$

ALIMENTAREA CU APĂ.

Rețeaua de apă potabilă propusă va asigura alimentarea centralizată, fiind o extindere a rețelei de apă existente în localitatea Dumbavita, 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 bransament 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 bransamentelor 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.

CANALIZARE

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

Rețeaua de canalizare din PVC-KG, având o lungime totală 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: În aceste condiții debitele caracteristice de ape uzate menajere evacuate sunt:

$$Q_{zimed\ 1} = 64.878\text{ m}^3 / z_i = 0,18\text{ l/s.}$$

$$Q_{zimax\ 1} = 74.60\text{ m}^3 / z_i = 0,20\text{ l/s.}$$

$$Q_{oramax\ 1} = 8.7\text{ m}^3 / h. = 0.14\text{ l/s}$$

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 distanță 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 apă 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 ($\zeta = 0,03$) 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 camine de vizitare(CV) la o distanță maximă de 60 m între camine

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.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

In zona propusa vor aparea noi consumatori de energie electrica, dupa cum urmeaza: locuinte, spatii comerciale si servicii, iluminat exterior, statii pompare.

Distributia energiei electrice de la postul de transformare se propune sa fie facuta in cablu (linii electrice subterane – LES JT) la mai multe cofrete de distributie energie electrica etanse (tip stradal) CDE, de la care se vor executa bransamentele pentru imobilele nou construite. Iluminatul stradal al zonei se va realiza cu corpuri de iluminat stradal echipate cu lampi cu vapori de sodiu 250W, montate pe stalpi metalici (Hutil = 9 m). Alimentarea corpurilor de iluminat se va realiza in cablu subteran tip CYABY.

Toate lucrarile se vor realiza de catre SC ELECTRICA SA, conform proiectelor realizate de aceasta, sau de catre firme specializate, agreate de catre SC ELECTRICA SA.

Rețelele electrice se vor realiza respectand distantele fata de celelalte instalatii, impuse de normativele aflate in vigoare.

TELECOMUNICATII

Reteaua de telefonie se va realiza prin extinderea retelelor existente ale furnizorilor de servicii de telefonie. S-au prevazut distribuitoare telefonice de zona (DT) etanse (de tip stradal) de la care se vor realiza bransamente de telefonie pentru imobilele nou construite.

Proiectarea și executarea acestor lucrări de telecomunicații se vor rezolva prin grija ROMTELECOM.

Rețea TVC

Se va realiza prin extinderea retelelor existente ale prestatorilor de servicii de TV in cablu. Se vor realiza rețelele de distributie TV cablu aeriene, pe stalpi de iluminat stradal, de la care se vor realiza bransamentele de TV in cablu pentru imobilele nou construite. La proiectare si executie se vor respecta prevederile tuturor normativelor si legislatia in vigoare.

Întocmit
ing. Lucian Cioc



BREVIAR DE CALCULE

A. ALIMENTAREA CU APĂ.

1. Necesarul de apă.

1.1. Zona de locuințe colective și funcțiuni complementare –8 parcele.

- parcele locuințe = 7 buc cu 118 unitati locative
- nr. de locuitori = 3,5 loc. /unitate locativa.
- normă de consum = 140 l /om /zi.
- parcela servicii =2 buc
- nr. persoane = 6 pers
- norma de consum =30 l/om/zi

$$Q_{zimed\ 1} = 1,1 \times (118 \times 3,5 \times 140 + 2 \times 3 \times 30) / 1000 = 64.878 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0.18 \text{ l/s.}$$

$$Q_{zimax\ 1} = 1,15 \times Q_{zimed} = 74.60 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,20 \text{ l/s.}$$

$$Q_{oramax\ 1} = 2,8 \times Q_{zimax} / 24 = 8.7 \text{ m}^3 / \text{h.} = 0.14 \text{ l/s}$$

Asigurarea necesarului de apă se va realiza prin extinderea rețelei localității Dumbravita. Această extindere de rețea va asigura și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta, pentru stingerea unui eventual incendiu în zona studiată.

B. CANALIZARE.

1. Debitele de calcul pentru canalizare menajeră.

$$Q_{zimed\ 1} = 1,1 \times (118 \times 3,5 \times 140 + 2 \times 3 \times 30) / 1000 = 64.878 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0.18 \text{ l/s.}$$

$$Q_{zimax\ 1} = 1,15 \times Q_{zimed} = 74.60 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,20 \text{ l/s.}$$

$$Q_{oramax\ 1} = 2,8 \times Q_{zimax} / 24 = 8.7 \text{ m}^3 / \text{h.} = 0.14 \text{ l/s}$$

2. Debitele de calcul pentru apele pluviale.

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizează formula:

$$Q_m = m \times i \times \Sigma S \times \emptyset - \text{unde;}$$

m – coeficient de reducere, care ține seama de capacitatea de înmagazinare în timp a rețelei de canalizare;

$m = 0,8$ deoarece durata de scurgere este mai mică de 40 minute.

i – intensitatea normală a ploii de calcul;

$i = 130 \text{ l/s} \times \text{ha}$ – stabilit conform STAS 9470 – 73.

S – suprafața bazinului aferent secțiunii considerate în ha;

$S \text{ circulații} = 0.2928 \text{ ha};$

$\emptyset$ – coeficient de scurgere corespunzător suprafeței S .

$\emptyset = 0,85$ – pentru circulații;

$$\emptyset_m = (0.2928 \times 0,85) / 3,35 = 0,074 \text{ l/s.}$$

În concluzie;

$$Q_m = 0,8 \times 130 \times 0.2928 \times 0,074 = 2.25 \text{ l/s.}$$

Timpul teoretic a unei ploi la intensitate maximă este de:

$$t_p = t_{cs} + L/60 \times V_i = 12 + 230/42 = 17,48 \text{ min.}$$

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 2.25 \times 17,48 \times 60 / 1.000 = 2.35 \text{ m}^3.$$

Se propune amplasarea unui bazin de retenție, având capacitatea de 10 m^3 .

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = (630 \text{ mmH}_2\text{O /an} \times 2928 \text{ m}^2) / 1.000 = 1844.64 \text{ m}^3 / \text{an.}$$

Întocmit

ing. col. Nicolae Nistor





PROEXIB INSTAL



Săcălaz, nr.241, Timiș, 307370 România

Fax: +40 366 819 022 office@proexib.ro

FOAIE DE CAPAT

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

Proiect nr.: 163/08/2024 INSTALATII ELECTRICE

Faza: PUZ (Plan Urbanistic Zonal)

Amplasament: Jud. Timis, com. Dumbravita, CF404061,
CF404032

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

Proiectant general: SC WEDESIGN FORM SRL

Proiectant de specialitate: S.C. PROEXIB INSTAL S.R.L.



AUGUST 2024

Proiectul este concepția S.C. PROEXIB INSTAL S.R.L. Nu se poate multiplica sau refolosi în alte scopuri decât cel pentru care a fost elaborat, fără acceptul dat în scris al elaboratorului.



PROEXIB INSTAL



Săcălaz, nr.241, Timiș, 307370 România Fax:+40 366 819 022 office@proexib.ro

LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

Sef proiect Ing. Bulzan Doru

Întocmit, proiectant specialitate.....Ing. Bulzan Doru

DesenatIng. Bobes-Ilici Cosmin





PROEXIB INSTAL



Săcălaz, nr.241, Timiș, 307370 România Fax: +40 366 819 022 office@proexib.ro

DECLARATIE DE CONFORMITATE

NUME PROIECT: ELABORARE PUZ – ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER, DOTARI SI SERVICII PUBLICE

AMPLASAMENT: JUD. TIMIS, COM. DUMBRAVITA, CF404051, CF404032

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

Noi, SC Proexib Instal SRL cu sediul in Sacalaz nr. 241, jud. Timis, e-mail: office@proexib.ro, tel: 0742106350, fax: 0366/819022 declaram pe propria raspundere ca aceasta documentatie/proiect a fost elaborata in conformitate cu:

I7-2011 Normativ pentru proiectarea, executia si exploatarea instalatiilor electrice aferente cladirilor;

PE 009/1993: Norme de prevenire, stingere si dotare impotriva incendiilor pentru ramura energiei electrice si termice;

PE 120/94: Instrucțiuni privind compensarea puterii reactive în rețele electrice de distribuție și la consumatori industriali și similari.

NTE 007/08/00: Normativ pentru proiectarea si executia rețelilor de cabluri electice;

C56/2002: Normativ pentru verificarea calitatii si receptia lucrarilor de instalatii aferente constructiilor.

P118/3–2015: Normativ privind securitatea la incendiu a cosntructiilor, partea a III-a – instalatii de detectare, semnalizare si avertizare.

I18/1-2001: Normativ pentru proiectarea și executarea instalațiilor electrice interioare de curenți slabi aferente clădirilor civile și de producție.

P 118/1999: Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.

SR CEI 62305 – 1: Protecția împotriva trăsnetului. Partea 1. Principii generale.

SR CEI 62305 – 2: Protecția împotriva trăsnetului. Partea 2. Evaluarea riscului.

SR CEI 62305 – 3: Protecția împotriva trăsnetului. Partea 3. Avarii fizice ale structurilor și punerea în pericol a vieții.

SR CEI 62305 – 4: Protecția împotriva trăsnetului. Partea 4. Sisteme electrice și electronice din structuri.

SR CEI 60364-4: Instalații electrice în construcții. Mijloacele de protecție pentru asigurarea securității:

SR HD 60364-4-41: Instalații electrice de joasă tensiune. Partea 4-41: Măsuri de protecție pentru asigurarea securității. Protecția împotriva șocurilor electrice.

SR CEI 60364-5: Instalații electrice în construcții. Alegerea și montarea echipamentelor electrice.

SR HD 60364–5–54: Instalații electrice de joasă tensiune. Partea 5-54: Alegerea și montarea echipamentelor electrice. Sisteme de legare la pământ. Conductoare de protecție și conductoare de echipotențializare.

SR CEI 60364-7: Instalații electrice în construcții. Reglementări pentru instalații și amplasamente speciale.



PROEXIB INSTAL



Săcălaz, nr.241, Timiș, 307370 România Fax:+40 366 819 022 office@proexib.ro

NP 061-2002 “Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de iluminat artificial din clădiri”;

SR CEI 60598-2-22-1998: Corpuri de iluminat pentru iluminatul de siguranță; Condiții speciale;

Legea nr. 319/2006: Legea securității și sănătății în muncă.

Legea nr. 307/2006: Legea privind apărarea împotriva incendiilor

Legea nr. 10/1995: privind calitatea în construcții (cu modificările și actualizările ulterioare)

Lucrarea a fost elaborată în conformitate cu proiectele tip în vigoare. Toate materialele folosite în lucrare sunt tipizate. Prezenta listă nu este restrictivă. Se ia în considerare întotdeauna ultima ediție a actului normativ.

SC PROEXIB INSTAL SRL

Ing. Bulzan Doru





PROEXIB INSTAL



Săcălaz, nr.241, Timiș, 307370 România Fax: +40 366 819 022 office@proexib.ro

BORDEROU PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT
2. LISTA DE SEMNATURI
3. DECLARATIE DE CONFORMITATE
4. BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE
5. MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV

BORDEROU PIESE DESENATE

01. PLAN DE REGLEMENTARI INSTALATII ELECTRICE – INSTALATII ELECTRICE 01-IE



MEMORIU TEHNIC INSTALAȚII ELECTRICE INTERIOARE

1. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Situația existentă

În momentul actual, aproape de zona studiată se afla o linie aeriana de medie tensiune 20 kV.

Situația propusă

În lungul trotuarelor propuse se va realiza o rețea electrică subterană de joasă tensiune pentru racordarea consumatorilor ce vor apărea în zona studiată.

Puterea instalată estimată pentru viitorii consumatori aferenți parcelelor cu funcțiune de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente S/D+P+2E: $P_i = 7 \times 17 \times 10 \text{ kW} = 1180 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{\text{sim.max.abs.}} = 7 \times 17 \times 5 \text{ kW} = 640 \text{ kW}$.

Puterea instalată estimată pentru realizarea iluminatului public este $P_i = 10 \times 0,1 \text{ kW} = 1 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{\text{sim.max.abs.}} = 10 \times 0,1 \text{ kW} = 1 \text{ kW}$.

Puterea instalată estimată totală este $P_i = 1181 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată 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 activă disponibilă totală a postului de transformare, în regim de funcționare optimă, este de cca 470 kW.

Postul de transformare se va putea alimenta, inseriat, dintr-o linie electrică aeriană extinsă de medie tensiune în sistemul intrare-iesire. Soluția de racordare se va stabili de către Operatorul de Distribuție Zonal (E-Distribuție Banat).

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

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

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

2. ILUMINAT PUBLIC

Situația existentă

În momentul actual, în zona studiată nu există iluminat public.

Situația propusă

Se propune amplasarea de stalpi metalici din OLZn cu înălțimea de 11m, capabili să reziste la lovituri de trăsnet, echipați cu corpuri de iluminat cu sursă LED de 100W. Stalpii vor fi prevăzuți cu tablou electric înglobat în corpul stalpului și vor fi legați la priza de pamant.



Alimentarea stălpilor de iluminat se va realiza în cablu pozat îngropat în sapatura predominant în zona verde.

Comanda iluminatului public se va realiza de la punctele de aprindere din posturile de transformare propuse.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică a iluminatului public care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

3. CANALIZATIE TELECOMUNICATII

Situația existentă

În momentul actual, în zona studiată există o magistrală de gaze naturale.

Situația propusă

În lungul trotuarelor propuse se va realiza o canalizație de telecomunicații. Datorită multitudinii de operatori ce pot furniza servicii de telecomunicații și pentru asigurarea flexibilității în alegerea furnizorului, se va realiza o canalizație Tc subterană cu 2 tuburi PVC-M D90mm, fără pozarea cablurilor de fibra optică. Echipamentele active, pasive și cablurile de telecomunicații vor fi procurate și montate de către furnizorii de servicii agreați.

Fiecare parcelă va beneficia de branșament de telecomunicații.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de racordare și branșament pentru rețelele de telecomunicații care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Proiectant IE,
Ing. Bulzan Doru

