



sc MINOA DESIGN srl

Jud. Timis, com. Dumbravita
str. Freziei nr. 7
tel. : 0752 291918
oanamanescu.arh@gmail.com

FOAIE DE CAPAT

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

MEMORIU PREZENTARE

I. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

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

1.2 OBIECTUL LUCRARI

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

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se stabilesc conditiile pentru:

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

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

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

II. INCADRAREA IN ZONA

2.1 AMPLASAMENT

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

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

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

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

(i) Regimul juridic :

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

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

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

(ii) Regimul Economic

Folosința actuală: Arabil in intravilan.

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

(iii) Regimul tehnic

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

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA APROBATE

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

CONDITII TEHNICE

PUG aprobat prin HCL nr. 140/2023	
UTILIZARI ADMISE	Lu – zona predominant rezidentiala cu regim redus de inaltime - Locuinte unifamiliale - Anexa (carport, bucatarie de vara, casuta de gradina) - Functiuni tertiare aferente locuirii cu îndeplinirea condițiilor specificate în RLU
RETRAGEREA FATA DE ALINIAMENT	6 m sau conform vecinatatilor
REGIM DE INALTIME INALTIMEA CONSTRUCTIEI	S/D+P+1E+M/Er Hmax cornisa=7.50 m, Hmax coama/atic=11.50 m

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

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

Studiu geotehnic, ridicare topografica.

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE CIRCULAȚIE

În prezent, accesul la amplasament se poate asigura din Bulevardul Petre Tutea – CF 412425 – domeniu public – profil de 24-26 m asigurat - conform PUG aprobat prin HCL nr. 140/2023.

3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

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

Incinta studiată se învecinează cu:

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

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

In prezent terenul studiat este liber de constructii.

Indici urbanistici existenți

POT : 0.00%; CUT: 0;

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC.

DESTINATIA CLADIRILOR. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

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

Studiul istoric al comunei Dumbrăvița arată faptul că în fondul construit al comunei există o serie de clădiri cu valoare arhitecturală reprezentativă la nivel de comunitate, nu însă și la nivel mai amplu, de zonă sau regiune.

Localitatea dispune de o serie de construcții valoroase, care nu sunt cuprinse în lista monumentelor și ansamblurilor de arhitectură, dar sunt clădiri de interes pentru evoluția arhitecturii în zonă, marcate de influențe stilistice ale curenților dominante în secolele al XIX-lea și al XX-lea, construcții cu valoare ambientală sau ilustrând prototipul casei tradiționale utilizat de populația locală și de coloniștii maghiari. Clădirile cu valoare ambientală conferă specificitate localității și prezintă calități arhitecturale ce justifică protejarea lor. Având în vedere proporția preponderentă, sunt prezentate în figura de mai jos în primul rând construcțiile rezidențiale. Arhitectura populară în comună nu conține elemente deosebite din punct de vedere valoric, majoritatea caselor vechi suferind procese de transformare și adăugări care le-au transformat iremediabil caracteristicile inițiale.

(sursa : PUG com. Dumbrăvița aprobat prin HCL nr. 140/2023)

În prezent, în vecinătatea amplasamentului studiat există clădiri rezidențiale (individuale, insiruite, semicolective, colective) – conform studiului cvartal aferent prezentei documentații.

Descriere clădiri existente în imediata vecinătate :

- clădiri de locuit individuale, insiruite, semicolective, colective), regim de înălțime P, P+M, P+1E, structura de zidărie/beton, stare bună;
- anexe (grajd, seră, bazin reținere) , regim de înălțime P, P+M, structura metalică/beton, stare rea.

Astfel, ținând cont de strategia de dezvoltare a comunei și analiza fondului construit existent, prin prezenta documentație este propusă reglementarea terenului în vederea construirii unei locuințe unifamiliale. Imobilul propus nu creează probleme la nivelul relaționării între funcțiuni.

3.5 ECHIPAREA EDILITARĂ

Amplasamentul dispune de infrastructura edilitară în apropiere.

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

Alimentare cu apă și canalizare menajeră

Există rețea de apă și canalizare în vecinătate.

Gaze naturale

Există rețea de gaze naturale în vecinătate.

Energie electrică

Există rețea de electricitate în vecinătate.

Termoficare

Nu există rețea de termoficare în vecinătate.

Telefonie

Există rețea de telefonie în vecinătate.

3.6 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Comuna Dumbrăvița este așezată în Câmpia Timișului, practic în lunca râului Bega (canalul Bega de mai târziu). Comuna de astăzi este alcătuită din satul cu același nume.

Față de principalul centru administrativ al județului - Timișoara, comuna Dumbrăvița se află în

nordul acestuia, pe coordonatele geografice de 45°48'22" latitudine nordică și 21°14'45" longitudine estică. Vecinii comunei sunt: la nord comuna Giarmata și comuna Sînandrei, la est – Pădurea Verde (Municipiul Timișoara) și comuna Ghiroda, la sud – municipiul Timișoara prin cartierele Lipovei și Aradului, iar la vest – comuna Sînandrei și municipiul Timișoara.

(sursa : PUG com. Dumbrăvița aprobat prin HCL nr. 140/2023)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Clima

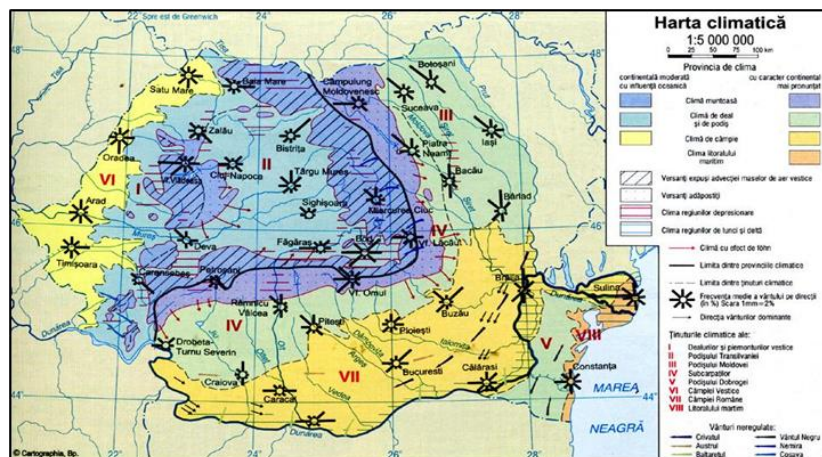


Figura 1. Harta climatică

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

Condițiile climatice din zonă se caracterizează prin următorii parametri:

- Media lunară minimă: -1°C – Ianuarie;
- Media lunară maximă: $+21,1^{\circ}\text{C}$ – Iulie-August;
- Temperatura minimă absolută: $-35,3^{\circ}\text{C}$ la data de 24.01.1963;
- Temperatura maximă absolută: $+40,0^{\circ}\text{C}$ la data de 16.08.1952;
- Temperatura medie anuală: $+10,6^{\circ}\text{C}$;

Aflându-se predominant sub influența maselor de aer maritim dinspre nord-vest, Dumbrăvița primește o cantitate de precipitații mai mare decât orașele din Câmpia Română. Media anuală a precipitațiilor, de 592 mm, apropiată de media țării, este realizată îndeosebi ca urmare a precipitațiilor bogate din lunile mai, iunie, iulie (34,4% din totalul anual) și a celor din lunile noiembrie și decembrie, când se înregistrează un maxim secundar, reflex al influențelor climatice submediteraneene.

Regimul precipitațiilor are însă un caracter neregulat, cu ani mult mai umezi decât media și ani cu precipitații foarte puține.

Din punctul de vedere al căilor de comunicație din zonă, STAS 1709/1 – 90 (Fig. 2) situează amplasamentul în zona de tip climateric I, cu valoarea indicelui de umiditate $I_m = -20 \dots 0$.

Adâncimea de îngheț

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de $(0,60 \div 0,70)\text{m}$.

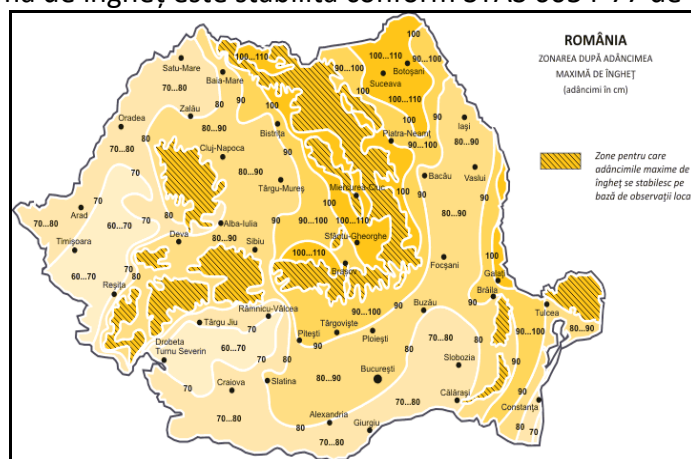


Figura 2. Zona de adâncime maximă de îngheț pe teritoriul României

Seismic

Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în comuna Dumbrăvița sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7 \text{ sec.}$; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$,

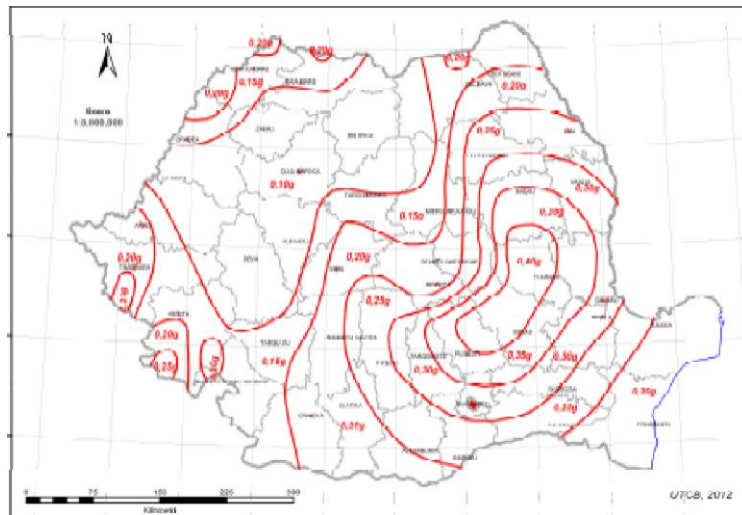


Figura 3. Romania - Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu $IMR = 225$ ani și 20% probabilitate de depășiri în 50 ani (P100-1, 2013)

Nu există în zonă riscuri naturale.

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

IV. REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

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

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

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

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

4.2 FUNCționalITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

- FUNCȚIUNE -UTILIZARI ADMISE

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

Lu – zona predominant rezidențială cu regim redus de înălțime

Se admite o singură locuință unifamilială amplasată izolat, pe parcele cu lățimea frontului stradal de cel puțin 16.00 m.

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

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

- **FUNCTIUNE -UTILIZARI INTERZISE**

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

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

- **OCUPAREA TERENULUI**

Procentul maxim de ocupare al terenului propus : 35%

Coeficientul de utilizare al terenului propus : 1,05

- **RETRAGERI/ALINIAMENT**

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

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

- **RETRAGERI/LIMITE LATERALE SI POSTERIOARA**

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

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

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

- **REGIM DE ÎNĂLȚIME/ H MAXIM**

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

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

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

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

- **SPAȚII VERZI SI PLANTATE**

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

Conform PUG Dumbravita aprobat prin HCL 140/25.10.2023, sunt obligatorii urmatoarele:

- plantarea de minimum 1 copac/100 mp în interiorul parcelei și minimum 1 copac/5 ml în aliniamentul stradal.
- amenajarea unei grădini de fațadă în proporție de 60% din spațiul retras de la aliniamentul stradal (zona neconstruibilă - *non aedificandi*).
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese

4.3 REGIMUL DE CONSTRUIRE, INDICATORI URBANISTICI, BILANT TERITORIAL

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

4.4 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

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

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

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

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

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

Amplasamentul este accesibil din Bv. Petre Tutea.

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

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

Necesarul de parcaje va fi determinat conform normativelor in vigoare si conform proiectelor intocmite de proiectantii de specialitate, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare/ unitate locativa. Se vor asigura locuri de parcare pentru biciclete in incinta.

4.6 SOLUTII PENTRU DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Spre caile de circulatie, in zonele de retragere fata de aliniamente, minim 60% din suprafete vor fi prevazute cu plantatii inalte si medii.

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafata totala.

Se impune obligativitatea plantarii a minimum 1 copac/100 mp în interiorul parcelei și minimum 1 copac/5 ml în aliniamentul stradal

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

4.7 PROTECTIA MEDIULUI

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

CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI

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

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

- a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;**

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

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

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

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

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

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

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Propunerile documentației de urbanism nu afectează mediul.

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

Factori de mediu posibil afectați :

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

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

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii nr. 107/1996 - legea Apelor și întreaga legislație aflată în vigoare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

refolosire, iar cele de natură menajeră vor fi colectate în pubele de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate.

Conform OMS 119/2014 - Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; La parterul clădirii de locuit se pot amplasa camere speciale pentru depozitarea deșeurilor.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea **Legii nr. 211/2011** privind regimul deșeurilor și întreaga legislație aflată în vigoare.

- **gospodărirea substanțelor toxice și periculoase** : nu este cazul.

În cazul identificării pe amplasament, pe parcursul lucrărilor de construire, a deșeurilor clasificate ca periculoase, se vor lua măsuri conform legislației în vigoare.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Propunerile promovate prin documentația de față produc efecte ireversibile.

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

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

b) natura cumulativă a efectelor;

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

c) natura transfrontieră a efectelor;

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

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

Propunerea nu influențează negativ așezările umane și nu se desfășoară activități cu impact asupra sănătății populației. Se va respecta legislația de mediu în toate domeniile, normele sanitare, normele de protecție a muncii, PSI.

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

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

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

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

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

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

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

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

4.8 ECHIPAREA EDILITARĂ

Construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în constructiv. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se recomandă bazin de retenție. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie etc).

În prezent, pe str. B-DUL PETRE TUTEA există rețele publice de alimentare cu apă și rețele de canalizare a apelor uzate menajere.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa pentru zona studiata se va face de la reseaua de alimentare cu apa a loc. Dumbravita, existenta pe B-DUL PETRE TUTEA, Ø90 mm.

Aceasta sursa va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apa si stingerea eventualelor incendii prin hidrantii stradali propusi.

In incintele zonei studiate in PUZ se realizează două rețele de apă independente:

- o retea de apa potabila, pentru consum curent, care se va realiza din PE-HD, L=10 m legata prin bransamente la reseaua existenta ;

Conducta de apa propusa in incinta va alimenta cu apa consumatorii incintei.

La fiecare parcelă se propune cate un bransament de apa si camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat.

Canalizarea menajera

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va descărca la sistemul centralizat de canalizare al loc. Dumbravita, prin conducta cu D=63 mm existenta pe strada B-DUL PETRE TUTEA.

Sistemul de canalizare stabilit pentru zona studiata va fi de tip separativ, preluand doar apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare ale cladirilor propuse.

Apele uzate menajere provenite de la cladiriile propuse vor fi preluate de conducte menajere de incinta si descarcate in cate o statie de pompare ape uzate menajere.

Pe reseaua de canalizare din incinta se vor monta camine de vizitare amplasate la intersectii, la schimbarea de directie si de-a lungul canalului la distante de maxim 50-60 m.

La fiecare parcelă se propune un racord de canalizare menajera si o statie de pompare.

Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational si sub presiune.

Apele uzate sunt descarcate in final la statia de epurare a municipiului Timisoara.

Canalizarea pluviala

Apele de ploaie de pe cladiri, drumuri si parcare vor fi colectate separat, pentru fiecare incinta de cate o retea de canalizare pluviala realizata din tuburi din PVC, trecute prin cate un separator de namol si hidrocarburi si stocate in bazine de retentie propuse spre amplasare in zona verde.

Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra liber sistematizat in teren, fiind considerate conventional curate.

Alimentarea de baza cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin solicitarea racordarii locului nou de consum la

rețelele electrice de interes public pentru transportul și distribuția energiei electrice, în conformitate cu HG90\2008 - Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public.

Beneficiarul are obligația de a obține toate avizele din partea distribuitorului local de energie electrică.

Datele energetice stabilite în baza normativului I7\2011, capitolul 3, sunt următoarele:

Putere instalată : 50 kW;

Putere maxim absorbită : 25kW;

Coeficient de simultaneitate : $K_s = 0.5$;

Factor de putere mediu : 0.92;

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua LES 0.4kV existentă pe stradă.

Alimentarea cu energie electrică a parcelei studiate se va realiza din linia electrică de joasă tensiune, printr-o rețea electrică subterană de joasă tensiune LES 0.4kV.

Soluția finală de alimentare cu energie electrică va fi stabilită de către distribuitorul local de energie electrică.

Rețele de telecomunicații

Bransamentul de fibră optică se va realiza din rețeaua existentă pe stradă.. Rețelele de fibră optică se vor proteja în tuburi gofrate, montate îngropat la cota de -0.8m față de cota finită a terenului sistematizat. Extinderea rețelelor se va face de către providerii de servicii.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale pentru zona studiată se va face de la rețeaua existentă pe B-DUL PETRE TUTEA.

Clădirea propusă va fi racordată la utilitățile comunei.

4.9 IMPREJMUIRI

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

Imprejmuirea la frontul stradal va avea înălțimea maximă = max. 1.80 m de la nivelul trotuarului și va fi de tip semi-transparent (transparență 50%), iar stâlpii de maxim 2.00 m. Soclul va avea înălțimea de maxim 50 cm de la cota trotuarului iar partea superioară de tip semi-transparent.

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

Imprejmuirile la limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile din PUG aprobat și vor avea un soclu de max. 80 cm.

Aspectul imprejmuirilor se va armoniza cu aspectul exterior al construcțiilor.

4.10 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

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

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

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

4.11 SANATATEA POPULATIEI. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V. CONCLUZII . MASURI IN CONTINUARE

5.1 CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE

Ținând-se cont de expansiunea zonelor de locuit, dar și de dezvoltarea zonei considerăm oportună strategia de dezvoltare a zonei cuprinsă în prezenta documentație.

5.2 MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA P.U.D.-ului

În urma aprobării PUD de către Consiliul Local, se va trece la elaborarea proiectului pentru emiterea Autorizației de Construire.

Prezentul PUD are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe amplasamentul studiat.

5.3 PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUTIEI

Conform informațiilor cunoscute la momentul actual, precum și a propunerilor incluse în prezenta documentație (memoriu tehnic, planșele și studiile adiacente), se consideră că se creează premisele unei dezvoltări urbanistice viabile, care va aduce beneficii pe termen mediu și lung pentru zonă și localitate.

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

Intocmit,

sc MINOA design srl

specialist RUR - arh. OANA IORDACHE-MANESCU