

PUZ – LOCUINTE UNIFAMILIALE

AMPLASAMENT:

Com. Dumbravita, str. Phoenix, FN

C.F. nr. 414127 Dumbravita

BENEFICIAR:

IOVA Gheorghe Mihai si sotia IOVA Lia

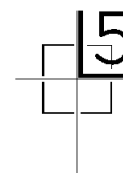
FAZA DE PROIECTARE:

P.U.Z.

DATA ELABORARII:

SEPTEMBRIE 2025

SC 5U STAMP SRL
Timisoara, str. Madrid, nr. 12
J35/2504/2011
CIF: RO29340981

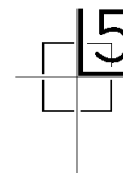


Pr. nr. 07-IOV-25

FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului	PUZ – LOCUINTE UNIFAMILIALE
Amplasament	Com. Dumbravita, str. Phoenix, FN C.F. nr. 414127 Dumbravita
Beneficiar	IOVA Gheorghe Mihai si sotia IOVA Lia
Proiectant general	S.C. 5U STAMP S.R.L. Timisoara, str. Bucovinei, nr. 63A arh. BAIA Dragos
Numar de proiect	07-IOV-25
Faza de proiectare	P.U.Z.
Data elaborarii	SEPTEMBRIE 2025

SC 5U STAMP SRL
Timisoara, str. Madrid, Nr. 12
J35/2504/2011
CIF: RO29340981



Pr. nr. 07-IOV-25

LISTA DE SEMNATURI

Coordonator RUR

arh. urb. MARCULESCU Laura-Eugenia

Urbanism

arh. BAIA Dragos Daniel

Pr. nr. 07-IOV-25

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA INVESTITIEI: **PUZ – LOCUINTE UNIFAMILIALE**

AMPLASAMENT: **Com. Dumbravita, str. Phoenix, FN, C.F. nr. 414127 Dumbravita**

BENEFICIAR: **IOVA Gheorghe Mihai si sotia IOVA Lia**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. 5U STAMP S.R.L.**

FAZA DE PROIECTARE: **PUZ**

DATA ELABORARII: **SEPTEMBRIE 2025**

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Documentația are în vedere realizarea unui studiu urbanistic zonal pentru parcelare și reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului, în conformitate cu Certificatului de Urbanism nr. 105 din 24.02.2025, eliberat de Primăria Comunei Dumbravita pentru lucrarea: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – LOCUINTE UNIFAMILIALE în localitatea Dumbravita, comuna Dumbravita, intravilan, parcela identificată cu nr. cad 414127 Dumbravita, teren aflat în proprietatea IOVA Gheorghe Mihai și a soției IOVA Lia.

Astfel, se stabilesc condiții pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în relație cu funcțiunile din zonă;
- modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Comunei Dumbravita aprobat prin HCL Dumbravita nr. 140/25.10.2023;
- Ridicarea topografică pentru zona studiată;
- documentații urbanistice avizate în zonă:
PUZ "Localitatea Dumbravita – zona înel IV" aprobat prin HCL nr. 32/26.04.2007;
PUZ "Zona locuințe și funcțiuni complementare" avizată CJT nr. 216/2009;

Elaborarea documentației s-a realizat cu respectarea următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Ordinul 176/N/2000 al M.L.P.A.T.;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat;
- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Normativul privind proiectarea clădirilor de locuințe indicativ NP057-02 din 24.09.2002;
- O.G. nr. 31/2025 privind măsuri pentru simplificarea procedurilor în domeniul urbanismului și construcțiilor și accelerarea investițiilor;
- alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI Stadiul actual al dezvoltării urbanistice (evoluția zonei, încadrare în localitate, circulații)

În prezent, situl studiat, aflat în partea de sud al teritoriului administrativ al Comunei Dumbrăvița este reglementat prin **P.U.G. aprobat prin H.C.L. Dumbrăvița nr. 140/25.10.2023 ca Lu – Zona predominant rezidențială cu regim redus de înălțime: locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau insiruite) și dotări aferente.**

Evoluția urbană a terenurilor aflate în partea de sud a localității Dumbrăvița, are un caracter preponderant rezidențial (punctual servicii și comerț adiacent arterelor majore de circulație), manifestat prin extinderea zonelor rezidențiale existente.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul este amplasat în partea de sud a localității Dumbrăvița, în intravilanul localității.

Vecinatati:

- **la sud:** str. Phoenix, în proximitatea intersecției str. Ghigore Alexandrescu / str. Tudor Arghezi;
- **la est:** drum de acces nr. top. 279-280/A/1/B/3/1/1; 279-280/A/1/B/3/2/9-16/1 și parcele proprietate privată – zona rezidențială, construcții pentru locuințe familiale;
- **la vest:** parcele proprietate privată, fără fond construit / zona rezidențială, construcții pentru locuințe familiale;
- **la nord:** parcele proprietate privată – zona rezidențială și funcțiuni complementare (servicii);

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul ce face obiectul prezentei documentații are categoria de folosință arabil, în intravilan, neconstruit.

Nu sunt prezente elemente ale cadrului natural care ar putea interveni în modul de organizare urbanistică sau care ar trebui puse în valoare.

Date climatologice

Sub aspect climatic localitatea Giarmata Vii se integrează în caracteristicile zonei Timișoara și prezintă următoarele date mai importante:

- a. Temperatura aerului: - media lunară maximă : $+(21-22)^{\circ}\text{C}$ - iulie
- media lunară minimă : $-(1-2)^{\circ}\text{C}$ - ianuarie
- maximă absolută : $+40^{\circ}\text{C}$
- minimă absolută : -35°C
- b. Precipitații: - media anuală : 600-700 mm
- c. Adâncimea de îngheț: 0,70 m.

2.4. CIRCULAȚIA

Terenul care face obiectul prezentului studiu este accesibil în prezent din partea sudică de pe str. Phoenix și din partea estică de pe drumul de acces identificat cu nr. top. 279-280/A/1/B/3/1/1; 279-280/A/1/B/3/2/9-16/1.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Terenul ce face obiectul prezentei documentații, în suprafața totală de 3327 mp, este compus dintr-o singură parcelă, situată în Comuna Dumbrăvița, str. Phoenix, parcela înscrisă în C.F. nr. 414127 Dumbrăvița, categoria de folosință arabil intravilan, aflat în proprietatea IOVA Gheorghe Mihai și a soției IOVA Lia, liber de sarcini.

Relationari între funcțiuni

În prezent parcela studiată se află adiacent unei zone cu funcțiune rezidențială punctual funcțiuni complementare.

Gradul de ocupare a zonei cu fond constituit

În prezent, terenul studiat este liber de construcții, prezentând vegetație joasă neamenajată.

Asigurarea cu spatii verzi

În stadiul actual, nu există zone de spațiu verde reglementat și amenajat. Nu există riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități

Analiza situației existente a relevat ca principala disfuncționalitate, nodul de circulație rezultat din intersecția str. Phoenix – Gr. Alexandrescu și str. T. Arghezi, care nu este rezolvat corespunzător, profilul strădal în prezent și fără trotuar.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona studiată, str. Phoenix și cartierul învecinat sunt echipate edilitar cu utilitățile necesare (electricitate, apă-canal, gaz). Terenul studiat este amplasat adiacent acestora și din acest motiv racordarea la utilități este facilă.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată fiind în apropierea bazei sportive "Ripensia", este lipsită de factori de poluare majori.

În vecinătate nu există agenți economici a căror activitate poate avea impact semnificativ asupra mediului, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu funcțiunea propusă.

Nu există un micro-ecosistem valoros pe suprafața studiată, și nici nu se regăsesc monumente ale naturii.

În vederea depistării surselor de poluare existente în zona s-a impus relevarea modului și tipului de poluare pentru fiecare componentă a mediului: apă, aer, sol, zgomot etc.

Calitatea apei, nu este influențată de nici un factor poluant, este salubră din punct de vedere fizic, chimic, bacteriologic, etc.

Calitatea aerului este în general satisfăcătoare, surse de poluare majore nu există.

Calitatea solului, neexistând surse de poluare, acesta poate fi afectat în măsură neglijabilă.

Poluarea fonică este generată de zgomotul produs de circulația pe străzile Phoenix – Gr. Alexandrescu și str. T. Arghezi. Efectele pot fi atenuate prin luarea unor măsuri de protecție cum ar fi plantarea de arbori în aliniament.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Prezenta documentație propune soluții de parcelare a terenului în scopul acomodării unor construcții cu funcțiune pentru locuire – locuințe unifamiliale.

Intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal – LOCUINȚE UNIFAMILIALE se va realiza prin anunțurile în presa locală din cadrul procedurilor de obținere a avizului de mediu, prin panouri de informare afișate pe amplasament, pe căile de circulație majore din proximitatea sitului și la sediul Primăriei Dumbravita.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Având în vedere situația din teren, ridicarea topografică, documentațiile de urbanism aprobate în zona și vecinătățile corelate cu prevederile PUG Dumbravita, prezenta documentație s-a realizat la comanda beneficiarilor, având ca obiect realizarea unei documentații de urbanism în vederea parcelării terenului cu locuințe individuale.

În acest scop, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinătatea adiacentă, propunerile din prezenta documentație ținând cont de trama strădală propusă prin documentațiile aprobate anterior, aliniamentele strădale și respectiv de structura urbană propusă prin P.U.G. Dumbravita.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În prezent, situl studiat este reglementat prin **P.U.G. aprobat prin H.C.L. Dumbravita nr. 140/25.10.2023 ca Lu – Zona predominant rezidențială cu regim redus de înălțime: locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente.**

Parcela face parte din zona de locuințe unifamiliale propusă prin PUZ Localitatea Dumbravita aprobat prin HCL nr. 32/26.04.2007.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, terenul este plan, fara vegetatie inalta. In realizarea solutiei urbanistice se are in vedere realizarea paralel cu drumul de acces situate la est a unor zone verzi compacte, cu rol in cresterea calitatii aerului, patrunderea naturii in zonele construite, stimularea mobilitatii verzi, crearea de spatii de recreere.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Din punct de vedere al circulatiilor, propunerea din prezenta documentatie urmareste si tine cont de reglementarie P.U.G. aprobat prin H.C.L. Dumbravita nr. 140/25.10.2023.

In vederea asigurarii accesibilității la drumul public este analizata situatia existenta si de perspectiva pentru dezvoltarea infrastructurii rutiere din zona. In prezent strada Grigore Alexandrescu este o strada urbană de categoria tehnică III – strada colectoare cu cate o bandă de circulatie pe sens, avand partea carosabilă de 7,0 m latime. In perspectiva strada se va moderniza prin realizarea a două benzi de circulatie pe fiecare sens de mers, trotuare si piste pentru ciclisti.

Strada Phoenix este o strada rurala principala va avea carosabilul cu o singura banda de circulatie pe sensul de mers și se va racorda in perspectiva la carosabilul străzii G. Alexandrescu.

In vederea realizării accesul auto la domeniul public se propun doua solutii tehnice:

- prima soluție este pentru deservirea unitatilor locative la situatia existenta a străzii Phoenix și Grigore Alexandrescu. In acest caz se realizează o intersecție simplă (formă "T") unde accesul spre strada G. Alexandrescu se va putea realiza in ambele direcții (stânga și dreapta);
- in situatia de perspectiva intersectia dintre strada Phoenix si strada G. Alexandrescu se va sistematiza in vederea realizării virajului doar "obligatoriu dreapta" la intrarea pe strada G. Alexandrescu si la iesirea spre strada Phoenix.

Deservirea parcelelor destinate locuirii se va face de pe strada Phoenix (pentru parcelele 5 si 6), de pe strada identificata cu nr. top. 279-280/A/1/B/3/1/1; 279-280/A/1/B/3/2/9-16/1 (pentru parcelele 7 si 8) respectiv de pe strada nou proiectata (PTT 1) (pentru parcelele 1,2,3 si 4).

In interiorul parcelei se propun amenjarea unor locuri de parcare autoturisme cu lungime de 5,00 (m) si o latime de 2,50 (m).

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Conditile de tema, configuratia terenului, tendintele de dezvoltare ale zonei, documentatiile de urbanism aprobate in zona si vecinatatile corelate cu prevederile P.U.G. Dumbravita au condus la urmatoarea propunere de zonificare a terenului:

- **Lu - zona de locuinte unifamiliale (cuplate), in regim de inaltime maxim D(S)+P+1E+M/Er** (parcelele 1, 2, 3, 4, 7, si partial parcele 5,6 si 8 – cu suprafete de min. 300 mp si front stradal minim 12 m);
POT max. = 35%
CUT max. = 1,05
Spatii verzi – minim 30% H max. Coama/aticul nivelului retras 11,5 m
- **Cc – zona circulatii auto, pietonale** (parcela 9);
- **Ve – zona verde compacta** (partial parcele 5,6 si 8).

Amplasarea construcțiilor pe parcela, in limita zonei de implantare se distanteaza la:

Amplasarea construcțiilor fata de aliniamentul strazilor se va face respectand limitele de implantare propuse in plansa grafica - Reglementari Urbanistice.

Intrucat la strada Phoenix constructiile nu prezinta o aliniere fixa, retragerea din aliniament variind intre 3,50 m si 12 m se propune fata de strada Phoenix, strada identificata cu nr. top. 279-280/A/1/B/3/1/1; 279-280/A/1/B/3/2/9-16/1 si str. nou propusa prin PUZ (PTT1) – retragere de 6,00 m preluata din preederile PUG Dumbravita aprobat prin H.C.L. Dumbravita nr. 140/25.10.2023.

Parcela 7, fiind parcela de colt va avea retragere din aliniament de 6 m atat fata de str. Phoenix, cat si fata de strada identificata cu nr. top. 279-280/A/1/B/3/1/1; 279-280/A/1/B/3/2/9-16/1

Este permisă depășirea alinierii cu balcoane (max. 1,5 m) sau alte elemente ornamentale de fatadă cu condiția respectării Cod Civil.

Vor face excepție de la regulile de amplasare propuse prin prezenta documentație, aparatele de intrare, posturile de transformare și alte clădiri, destinate utilitatilor sau echipării edilitare, care vor putea fi amplasate și în afara zonelor de implantare.

- Retrageri față de limitele laterale: clădirile cuplate vor fi alipite pe una dintre limitele laterale și vor păstra în mod obligatoriu o retragere minimă de $h/2$ din înălțime, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m față de cealaltă limită laterală;
- Retrageri față de limita posterioară: min. 6 m pentru loturile cu o adâncime mai mică de 30 m față de aliniament și nu mai puțin de 10 m în cazul parcelelor cu o adâncime care depășește 30 m față de aliniament;

Vor face excepție de la regulile de amplasare propuse prin prezenta documentație, aparatele de intrare, pergole, posturile de transformare și alte clădiri anexa, destinate utilitatilor sau echipării edilitare, care vor putea fi amplasate și în afara zonelor de implantare.

Spatii verzi: pentru zona reglementată se propune:

- minim 30% zona verde, amenajată în interiorul fiecărei parcele ale zonei de locuințe unifamiliale;
- zona verde compactă (5%), amenajată paralel cu strada nouă propusă prin PUZ (PTT 1);
- zona verde de aliniament conform profilului stradal propus (PTT1) în prezenta documentație;

Bilantul teritorial s-a întocmit comparativ – situația existentă și propusă:

	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROPUȘA	
	mp	mp	%
Terenul reglementat	3327	3327	100
Teren destinat – Circulații publice (parcele 9)	-	505	15 (15,18)
Teren destinat – locuințelor individuale (max. 2 familii) (parcele 1, 2, 3, 4, 7 și parțial parcele 5,6 și 8)	-	2654	80 (79,77)
Teren destinat – zona verde (parțial parcele 5,6 și 8)	-	168	5 (5,05)

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia: bransament la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, racord la sistemul centralizat de canalizare, electricitate, gaz și servicii de salubritate.

În zona studiată sunt asigurate toate utilitățile pentru funcționarea obiectivului de investiții.

Propunerile de asigurare a utilitatilor viitoare se vor face prin profilul străzii, iar aceste conductele vor fi dimensionate corespunzător fiecărei utilități în parte.

Extinderea rețelelor edilitare se va realiza în baza unui proiect de specialitate. Proiectarea, executia și exploatarea lucrărilor se vor face în baza normativelor și STAS-urilor în vigoare.

Alimentare cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin extinderea rețelei (apa rece menajeră) existentă în zona și realizarea unor bransamente din conductă de PE100 PN16 D40 mm.

Canalizare ape uzate menajere

Deversarea apelor uzate menajere se face prin extinderea rețelei de canalizare a localității Dumbravita, existentă pe str. Phoenix. Fiecare parcelă va fi prevăzută cu racord individual.

Sistemul de canalizare cuprinde:

- racordul de canalizare a instalațiilor de canalizare interioară la canalizare exterioară;
- rețele de canalizare menajeră exterioară;

Canalizare pluviala

Pentru fiecare parcela, apele pluviale colectate de pe acoperisul locuințelor vor fi colectate și deversate într-un rezervor de retenție ape pluviale ($V \approx 2$ mc), care vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi. Bazinele de retenție vor fi dimensionate în așa fel încât să nu rezulte surplus de ape pluviale. Preaplinul va fi deversat într-un dren cu sort natural, amplasat în zona verde din proximitatea bazinelor de retenție.

Apele pluviale de pe drumul de acces (parcela 9 – PTT 1 domeniul public) vor fi colectate prin intermediul unei rigole longitudinale, urmând să fie purificate prin intermediul unui separator de hidrocarburi, fiind stocate într-un sistem modular de retenție.

Calculul debitului de canalizare pluvială aferent obiectivului de investiție s-a realizat în conformitate cu prevederile NP133/2-2022 și SR 1846-2/2007.

La dimensionarea conductelor de canalizare pluvială s-au avut în vedere prevederile STAS 9470/73.

Apele pluviale sunt colectate cu ajutorul unei rigole longitudinale în lungime totală de 45,0 m.

Rigola este construcție prefabricată din beton armat, cu placă carosabilă, clasa de beton C35/45, clasa de expunere XC4-XF4-XA2, cu dimensiunile la interior Lint x lint x H int = 45/35/30 cm, având grosimea pereților de 10 cm.

Apele pluviale cu hidrocarburi vor fi trecute prin intermediul unui separator de hidrocarburi, având capacitatea de $Q_n = 10$ l/s, urmând apoi să fie descarcate în sistemul modular de retenție.

Separatorul de hidrocarburi propus va respecta atât Normele Europene EN858-1 cât și alte prevederi din standardele germane și europene în vigoare, iar parametrii rezultați vor respecta prevederile normativului NTPA 001/002 și Anexele publicate în Monitorul Oficial nr. 187 din 20 martie 2002.

Sistemul modular de retenție cu volumul util $V=12$ mc are rolul de a prelua varful de viitură pe perioade cu ploi de intensitate maximă, urmând să fie descărcat controlat în sol.

Sistemul se va obține prin imbinarea elementelor de bază într-un model țesut, prefabricat, din PE, montat îngropat, fiind amplasat în zona verde.

Dimensiunile elementelor de bază sunt $L \times l \times H = 1200 \times 600 \times 457$ mm, fiind prevăzut cu panou lateral, capac de acoperire, conectori, racorduri intrare DN250 mm, racord ventilație DN150, placa de acces, corpuri de aducere la cota cu stut, capac de acces pentru vizitare cu ventilație.

Acesta se va monta îngropat, pe un sistem de drenaj care va avea rolul de a infiltra apa stocată direct în sol, și anume în stratul de nisip grosier conform stratificării terenului din studiul geotehnic atașat la prezenta documentație.

Sistemul modular de retenție se va înveli cu material geotextil cu densitatea minim 160 gr/mp pentru protecția împotriva colmatării.

Umplutura în jurul sistemului modular de retenție se va realiza cu sort de pietriș, granulație 16-32 mm, secțiunea stratului drenant fiind conform detaliilor din piese.

Alimentare cu gaze naturale

În zona există rețea centralizată de alimentare cu gaze naturale. Obiectivul propus va fi racordat la rețeaua centralizată de furnizare de gaze naturale, cu avizul furnizorului.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua electrică existentă în vecinătate. Aceasta se va realiza pe baza proiectului de specialitate întocmit de proiectanți de specialitate, pentru care se va obține avizul, respectiv autorizație de construire pentru realizarea racordului. Se va ține cont de limitările impuse de avizator. Pentru identificarea eventualelor rețele învecinate, se va solicita avizul distribuitorului de energie electrică, Rețele Electrice S.A.

Alimentare cu energie termică

Nu este cazul.

Telecomunicații

Se vor utiliza rețelele de telefonie existente în zona. Pentru stabilirea poziției rețelelor de telecomunicații, se vor solicita avize de la deținătorii rețelelor de telecomunicații din zona.

Gospodarie comunală

Deseurile vor fi gestionate conform prevederilor H.G. 856/2002 și se vor respecta condițiile și obligațiile prevăzute de Legea nr. 426/2001 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Antreprenorii vor aplica standarde și proceduri de construcții nedaunătoare mediului. Se vor respecta standardele privind protecția mediului: pot parasi amplasamentul numai containerele închise, vehiculele trebuie spalate înainte de parasierea amplasamentului, documentele de însoțire a transportului trebuie întocmite conform cerințelor legale. Containerelor metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții și demolări vor fi amplasate pe o platformă betonată existentă sau stocarea recipientilor se va realiza pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații.

3.7.2. Prevenirea riscurilor naturale

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv exploatare, nu există. Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor. Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de esapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare etc.

3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere se vor deversa prin extinderea canalizării (ape uzate menajere) existentă în zonă și realizarea unor racorduri din conductă de PVC SN8 D250 mm, curgere gravitațională.

Pentru fiecare parcelă, apele pluviale colectate de pe acoperișul locuințelor vor fi colectate și deversate într-un rezervor de retenție ape pluviale ($V \approx 2$ mc), care vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi. Preaplinul va fi deversat într-un dren cu sort natural, amplasat în zonă verde din proximitatea bazinelor de retenție.

Apele pluviale de pe drumul de acces (parcelă 9 – PTT 1 domeniul public) vor fi colectate prin intermediul unei rigole longitudinale, urmând să fie purificate prin intermediul unui separator de hidrocarburi, fiind stocate într-un sistem modular de retenție.

3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă amenajată. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care va depozita pe deponeul autorizat din localitate sau din apropiere. Platforma de depozitare a deșeurilor se va amplasa la o distanță de minim 10 m față de ferestre încăperilor de locuit.

3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.
Terenul studiat nu prezintă infiltrări în sol, prin urmare nu sunt necesare intervenții pentru recuperarea calității solului.

Se va asigura o zonă verde compactă (acomodată în parcelă 5,6 și 8), în suprafața de cca. 168 mp (min. 5% din suprafața terenului reglementat). Zonă verde va fi parte a parcelelor de locuințe unifamiliale și va avea caracter privat.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Pentru fiecare parcelă se va asigura o suprafață de min. 30% zonă verde; Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, min. 60% din suprafațe vor fi prevăzute cu materiale permeabile (recomandat dale înierbate); 60% zonă verde de aliniament spre str. Phoenix. Se va avea în vedere plantarea suprafeței ramasă disponibilă cu arbori înalți și medii. Se vor planta min. 1 arbore/arbust la 100 mp de teren și min. 1 copac la 5 ml/aliniament, ținându-se cont de condițiile climatice, zona amplasării și necesitatea vizibilității în trafic, conf. art. 35 al RLU P.U.G. Dumbravita aprobat prin H.C.L. 140 din 25.10.2023

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

3.7.8. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

După finalizarea lucrărilor de construcție și rutiere: circulații carosabile și alei pietonale, platforme și parcuri - se vor realiza amenajări ale incintelor rezultate în urma P.U.Z. și a zonei verzi compacte (cei 5% din totalul zonei reglementate) cu spații verzi și plantări de arbori.

3.7.9. Valorificarea potențialului balnear – după caz Nu este cazul.

3.7.10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație.

Principalele disfuncționalități:

Domeniu	Disfuncționalități	Priorități
Circulații pietonale / auto	Acces din str. Phoenix – strada neconform amenajată din punct de vedere al circulațiilor;	Odata cu finalizarea infrastructurii rutiere din zona se vor îmbunătăți semnificativ condițiile de trafic și accesul / circulația rutiera de deservire a terenului studiat
	drum identificat cu nr. top. nr. top. 279-280/A/1/B/3/1/1; 279-280/A/1/B/3/2/9-16/1 – strada infundată fără zona de întoarcere	Completarea profilului stradal până la 9 m, și realizarea unui drum nou propus (PTT1) prevăzut cu zona de întoarcere auto (până la urbanizarea parcelelor adiacente).
Fond construit și utilizarea terenurilor	Terenul are categorie de folosință arabil, fără fond construit și se găsește în intravilanul comunei, în proximitatea unei străzi principale din localitate	Parcelare în vederea conformării tesutului urban și schimbarea categoriei de folosință în curți construite prin emiterea autorizațiilor de construire.
Spații plantate, agrement, sport	Zona insuficient deservită de spații verzi amenajate	Alocarea procentului de 5% din suprafața terenului pentru zona verde compactă, respectiv de 30% în cadrul fiecărei parcele.
Probleme de mediu	Teren împrejmuț parțial	Managementul deșeurilor în perioada de execuție a lucrărilor și ulterior în exploatare, colectare selectivă în recipiente speciale și preluare de către societăți autorizate
Protejarea zonelor - cu valoare de patrimoniu - pe baza normelor sanitare în vigoare - față de construcții și culoare tehnice - cu destinație specială - zone poluate	Nu este cazul Fără dotări edilitare Nu este cazul Nu este cazul	Extindere și bransare/racordare la rețelele de utilități în sistem centralizat existente în zona – apă, canal, electricitate, gaz. Asigurarea însoririi spațiilor de locuit.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (CONF. HOTĂRĂRII 1076 DIN 08.07.2004)

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

1.a) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal 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. Odata cu dezvoltarea comunei se impune reglementarea terenurilor libere de construcții din intravilan, care să completeze mediul urban existent.

Prezentul plan urbanistic zonal creează cadrul propice completării unei zone rezidențiale pentru locuințe unifamiliale. Pozitionarea acestuia în vecinătatea unor dezvoltări urbanistice cu caracteristici similare cu cea ce se dorește a se implementa de către beneficiari pe propriile parcele constituie premisa elaborării prezentului P.U.Z.

1.b) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care deriva din ele. Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. Dumbrăvița nr. 140/25.10.2023 terenul ce face obiectul prezentei documentații are destinația de Lu - *Zona predominant rezidențială cu regim redus de înălțime: locuințe unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite) și dotări aferente cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism.*

1.c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile Conceptul de dezvoltare durabilă desemnează totalitatea formelor și metodelor de dezvoltare socio-economică, al căror fundament îl reprezintă în primul rând asigurarea unui echilibru între aceste sisteme socio-economice și elementele capitalului natural.

Prin implementarea planului se va păstra un procent de zonă verde compactă de 5 % și de spații verzi pe fiecare parcelă rezultată. Se va sistematiza zona în sensul dezvoltării durabile, asigurându-se

echilibrul dintre edificarile existente si cele propuse, fara un impact semnificativ asupra mediului si cadrului natural.

1.d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program: Conform prezentului plan propus, se vor desfasura doar activitati cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului. Influenta activitatilor asupra factorilor de mediu este prezentata in continuare: Problemele principale se refera la manipularea deseurilor de constructii rezultate, selectarea materialelor si a metodelor de constructii cu impact limitat asupra mediului. Se va efectua ingradirea siturilor de constructie urmand a se impune masuri generale de protectie si siguranta. Inconveniente temporare cauzate de lucrarile de constructie ar trebui sa fie diminuate prin intermediul planificarii si al coordonarii dintre antreprenori, vecini si autoritati, la faza D.T.A.C. Antreprenorii vor aplica standarde si proceduri de constructii nedaunatoare mediului. Se vor respecta standardele privind protectia mediului: pot parasii amplasamentul numai containerele inchise, vehiculele trebuie spalate inainte de parasirea amplasamentului, documentele de insotire a transportului trebuie intocmite conform cerintelor legale.

Masuri de protectie a mediului pentru perioada de executie Pentru lucrarile de construire se vor folosi firme abilitate in acest sens. Se vor lua urmatoarele masuri pentru protejarea factorilor de mediu:

Apa: prin solutiile adoptate (de alimentare cu apa, de canalizare menajera si pluviala) – se evita posibilitatea de infiltratii in sol. Deseurile se vor preda catre agenti economici autorizati, contractati in acest scop.

Aerul: nu exista surse de poluare a atmosferei – exceptand cele legate de circulatia autovehiculelor, functiune fiind de locuire. Surse stationare nederijate nu exista; surse stationare derijate: emisiile de poluanti antrenati de la gazele de ardere de la centralele termice genereaza monoxid de carbon, oxizi de azot; surse mobile: autoturisme si autoutilitare care genereaza poluanti precum monoxid de carbon, oxid de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearchice - intermitente.

Solul: surse de poluare specifice perioadei de executie nu exista, decat accidental de la pierderea de carburanti la utilajele folosite - sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzatoare a deseurilor menajere.

Depozitarea controlata a deseurilor: In cadrul fiecarei parcele destinate amplasarii cladirilor de locuinte se asigura:

- o platforma pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei (care vor fi amenajate la distanta de min. 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare), iar gospodarirea deseurilor se va face prin contract individual cu Retim Ecologic S.A. Societatea.

Zgomot si vibratii: proiectul va respecta cerintele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, avand in vedere ca nu se desfasoara activitati generatoare de zgomot.

Radiatii: lucrarile propuse nu produc si nu folosesc radiatii.

Relevanta P.U.Z. pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu:

Se va respecta O.U.G. 195/2005 aprobata prin Legea 265/2006, precum si actele normative subsecvente.

Se vor respecta conditiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87.

Deseurile rezultate vor fi ridicate de catre o unitate de salubritate autorizata; cele reciclabile – hartie, carton, sticla etc. – vor fi colectate separat, pe tipuri si vor fi predate unitatilor specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deseurilor reciclabile, precum si cele al O.U. 78/2000 privind regimul deseurilor;

Se vor respecta prevederile O 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;

Nivelul de zgomot exterior se va mentine in limitele StAS 10009/88 (max. 50dB) si STAS 6156/1986;

Emisiile de poluanti in aer nu vor depasi valorile impuse de O 462/93 si O MAPM 1103/2003;

Apele uzate vor respecta conditiile de colectare din NTPA 002/2002;

Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001;

Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritatile administratiei publice locale;

1.e) Prin asigurarea alimentara cu apa si canalizare in sistem centralizat, solutia ce se propune pentru etapa imediat urmatoare este conforma cu normele europene actuale.

Managementul deseurilor menajere:

In perioada executiei lucrarilor vor fi generate cantitati de deseuri, de urmatoarele categorii :

-pamant de excavatie (argile, nisipuri), umpluturi neomogene si materiale provenite de la constructii – dupa caz, se vor preda firmelor cu capacitate de valorificare, autorizate, sau se vor elimina la rampa de deseuri, pe masura producerii lor, in baza Planului de eliminare vizat de Primaria Comunei Dumbravita. Respectarea planului de eliminare a deseurilor rezultate din constructie intra in sarcina Constructorului.

In urma investitiei ropuse, pri prezenta documentatie, in etapa de functionare vor fi generate urmatoarele categorii de deseuri:

-deseuri menajere, reciclabile de “sticla”, doze aluminiu, cartoane/hartie, plastic – se vor colecta, pe categorii si vor fi depozitate temporar pe platforma special amenajata urmand a fi colectate de catre RETIM Ecologic SA, in baza unui contract.

-deseuri specifice (daca va fi cazul, pentru spatiile cu alta destinatie, posibil a fi accommodate la nivelul parterului) – se vor colecta si depozita temporar in recipiente speciale (in functie de natura deseurilor rezultate) urmand a fi colectate de catre o firma specializata, in baza unui contract.

Platformele pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de min. 10 m de ferestrele locuintelor;

Prin modul de gestionare a deseurilor se va urmari reducerea riscurilor pentru mediu si populatie si limitarea cantitatilor de deseuri eliminate prin evacuare la rampa de deseuri.

Gospodarierea substantelor periculoase si toxice:

In cazul identificării de deseuri clasificate ca fiind periculoase, conform H.G. 856-2002, prin intermediul responsabilului de santier se vor lua următoarele masuri:

- Containerele utilizate trebuie sa asigure un grad ridicat de impermeabilizare
- Nu este permisa scurgerea de lichide din recipienti in timpul manipularii (stocarii) si al transportului.

- Este necesara asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a impiedica spalarea deseurilor din containere in caz de precipitatii.

- Este obligatorie utilizarea de containere care sa poata fi inchise si securizate.

Protectia calitatii apelor: Prin canalizare si alimentare cu apa in sistem centralizat, solutia edilitara propusa este conforma cu normele europene actuale.

Protectia calitatii aerului: Pe langa masurile descrise mai sus, utilajele tehnologice si de transport folosite in timpul constructiei si operarii ulterioare vor respecta H.G. 1209/2004 modificata prin H.G. 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe masini mobile nerutiere si a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfa si stabilirea masurilor de limitare a emisiilor de gaze si particule poluante provenite de la acestea, in scopul protectiei atmosferei.

Protectia solului: Pe langa masurile descrise mai sus, daca vor aparea pe parcursul lucrarilor, fractiuni de sol contaminat, acestea pot fi stocate temporar in incinta amplasamentului de unde au fost excavate. Conform H.G. 1408/2007 privind modalitatile de investigare si evaluare a poluarii solului si subsolului, detinatorul terenului contaminat trebuie sa elaboreze studiul de fezabilitate si proiectul tehnic pentru curatarea/remedierea si/sau restructurarea ecologica a zonei afectate.

II. Caracteristicile efectelor ale zonei posibil a fi afectate cu privire in special la:

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor Se are in vedere ca proiectul se va armoniza cu tendinta zonei, cu functiuni specifice necesitatilor socio-economice;

b) natura cumulativa a efectelor – nu este cazul;

c) natura transfrontaliera a efectelor – nu este cazul;

d) riscul pentru sanatatea umana: In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad masurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus. Lucrarile proiectate nu influenteaza negativ mediul in ansamblul sau. In zona nu exista obiective de interes public care ar trebui să fie protejate;

e) marimea și spațialitatea efectelor - nu este cazul;

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

(i) Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III - Zone protejate” și anexele sale, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform O.U.G. nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, până la Legea 345/2006;

(ii) Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu se vor depăși valorile limita;

(iii) Folosirea terenului în mod intensiv Este exclusă folosirea terenului în mod intensiv, POT maxim pentru zona de locuințe unifamiliale este de 35%. Pentru fiecare parcelă se va asigura o suprafață de min. 30% de spațiu verde amenajat. Se vor planta min. 1 arbore/arbust la 100 mp de teren și min. 1 copac la 5 ml/aliniament, ținându-se cont de condițiile climatice, zona amplasării și necesitatea vizibilității în trafic, conf. art. 35 al RLU P.U.G. Dumbravita aprobat prin H.C.L. 140 din 25.10.2023.

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publică sunt: caile de circulație (parcela 9 – str. PPT1), rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz metan și energie electrică) care va deveni publică după realizare.

	Suprafața teren (%)
Teren reglementat	3327 mp (100%)
Teren proprietate privată care va rămâne proprietate privată (locuințe unifamiliale) – parcele 1,2,3,4,5,6,7,8	2822 mp (84,82%)
Teren proprietate privată care va deveni domeniul public – obiectiv de utilitate publică (drum de interes local) – parcela 9	505 mp (15,18%)

Pentru toate lucrările rutiere propuse unde profilul stradal nu este asigurat (parcela 9) - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

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

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

La baza criteriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană a localității;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor pentru obiectivele solicitate prin temă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu.

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Intocmit,
Arh. BAIA Dragos Daniel

Coordonator,
arh. urb. MARCULESCU Laura Eugenia