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

Pr. nr. 07-IOV-25

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMETATIEI

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

Astfel, se stabilesc conditii pentru:

- utilizarea functionala a terenului, in relatie cu functiunile din zona;
- modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona adiacenta amplasamentului, precum si planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Comunei Dumbravita aprobat prin HCL Dumbravita nr. 140/25.10.2023;
- Ridicarea topografica pentru zona studiata;
- documentatii urbanistice avizate in zona:
  PUZ ”Localitatea Dumbravita – zona inel IV” aprobat prin HCL nr. 32/26.04.2007;
  PUZ ”Zona locuinte sifunctiuni complementare” avizata CJT nr. 216/2009;

Elaborarea documentatiei s-a realizat cu respectarea urmatoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul 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 şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, actualizat;
- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata;
- Normativul privind proiectarea clădirilor de locuinţe indicativ NP057-02 din 24.09.2002;
- O.G. nr. 31/2025 privind masuri pentru simplificarea procedurilor in domeniul urbanismului si constructiilor si accelerarea investitiilor;
- alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice (evolutia zonei, incadrare in localitate, circulatii)

In prezent, situl studiat, aflat in partea de sud al teritoriului administrativ al Comunei Dumbravita este reglementat prin **P.U.G. aprobat prin H.C.L. Dumbravita nr. 140/25.10.2023 ca Lu – Zona predominant rezidentiala cu regim redus de inaltime: locuinte unifamiliale (izolate, cuplate saiu insiruite) si dotari aferente.**

Evolutia urbana a terenurilor aflate in partea de sud a localitatii Dumbravita, are un caracter preponderant rezidential (punctual servicii si comert adiacent arterelor majore de circulatie), manifestat prin extinderea zonelor rezidentiale existente.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul este amplasat in partea de sud a localitatii Dumbravita, in intravilanul localitatii.

Vecinatati:

- la sud: str. Phoenix, in proximitatea intersectiei str. Ghrigore 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 si parcele proprietate privata – zona rezidentiala, constructii pentru locuinte familiale;

- **la vest:** parcele proprietate private, fara fond construit / zona rezidentiala, constructii pentru locuinte familiale;

- la nord: parcele proprietate privata – zona rezidentiala si functiuni complementare (servicii);

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii are categoria de folosinta arabil, in intravilan, neconstruit.

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

Date climatologice

Sub aspect climatic localitatea Giarmata Vii se integreaza in caracteristicile zonei Timisoara si prezinta urmatoarele date mai importante:

a. Temperatura aerului: - media lunară maximă : +(21-22)^0 C - iulie
   - media lunară minimă : -(1-2)^0 C - ianuarie
   - maxima absolută : +40^{0}C
   - minima absolută : -35^{0}C
b. Precipitaţii: - media anuală : 600-700 mm
c. Adîncimea de îngheţ: 0,70 m.

2.4. CIRCULATIA

Terenul care face obiectul prezentului studiu este accesibil în prezent din partea sudica de pe str. Phoenix (nr. cad. 407804 si nr. cad. 416069) si din partea estica 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.

CF nr. 416069 Dumbravita a fost infiintata la 12.08.2025 in urma unor operatiuni cadastrale, care inglobeaza si suprafata de 582 mp, teren identificat prin nr. top. 279-280/a/1/b/3/1/1, 279-280/a/1/b/3/2/18.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, in suprafata totala de 3327 mp, este compus dintr-o singura parcela, situata in Comuna Dumbravita, str. Phoenix, parcela inscrisa in C.F. nr. 414127 Dumbravita, categoria de folosinta arabil intravilan, aflat in proprietatea IOVA Gheorghe Mihai si a sotiei IOVA Lia, liber de sarcini.

Relationari intre functiuni

In prezent parcela studiata se afla adiacent unei zone cu functiune rezidentiala punctual functiuni complementare.

Gradul de ocupare a zonei cu fond constituit

In prezent, terenul studiat este liber de constructii, prezentand vegetatie joasa neamenajata.

Asigurarea cu spatii verzi

In stadiul actual, nu exista zone de spaţiu verde reglementat si amenajat. Nu exista riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

Analiza situatiei existente a relevat ca principla disfunctionalitate, nodul de circulatie rezultat din intersectia str. Phoenix – Gr. Alexandrescu si str. T. Arghezi, care nu este rezolvat corespunzator, profil stradal in prezent si fara trotuar.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

In zona studiata, str. Phoenix si cvartalele invecinate sunt echipate edilitar cu utilitatile necesare (electricitate, apa-canal, gaz). Terenul studiat este amplasat adiacent acestora si din acest motiv racordarea la utilitati este facila.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiata fiind in apropierea bazei sportive “Ripensia”, este lipsita de factori de poluare majori.

In vecinatate nu exista agenti economici a caror activitate poate avea impact semnificativ asupra mediului, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu functiunea propusa.

Nu exista un micro-ecosistem valoros pe suprafaţa studiata, si nici nu se regasesc monumente ale naturii.

In vederea depistarii surselor de poluare existente in zona s-a impus relevarea modului şi tipului de poluare pentru fiecare componentă a mediului: apa, aer, sol, zgomot etc.

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

Calitatea aerului este in general satisfăcătoare, surse de poluare majore nu exista.

Calitatea solului, neexistand surse de poluare, acesta poate fi afectat în masură neglijabila.

Poluarea fonică este generata de zgomotul produs de circulaţia pe strazile Phoenix – Gr. Alexandrescu si str. T. Arghezi. Efectele pot fi atenuate prin luarea unor masuri de protectie cum ar fi plantarea de arbori in aliniament.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Prezenta documentatie propune solutii de parcelare a terenului in scopul acomodarii unor constructii cu functiune pentru locuire – locuinte unifamiliale.

Intentia de elaborare a Planului Urbanistic Zonal – LOCUINTE UNIFAMILIALE se va realiza prin anunturile in presa locala din cadrul procedurilor de obtinere a avizului de mediu, prin panouri de informare afisate pe amplasament, pe caile de circulatie majore din proximltatea sitului si la sediul Primariei Dumbravita.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Avand in vedere situatia din teren, ridicarea topografica, documentatiile de urbanism aprobate in zona si vecinatatile corelate cu prevederile PUG dumbravita, prezenta documentatie s-a realizat la comanda beneficiarilor, avand ca obiect realizarea unei documentatii de urbanism in vederea parcelarii terenulu cu locuinte individuale**.**

In acest scop, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinatatea adiacenta, propunerile din prezenta documentaţie tinand cont de trama stradala propusa prin documentatiile aprobate anterior, aliniamentele stradale si respectiv de structura urbana propusa prin P.U.G. Dumbravita.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

In prezent, situl studiat este reglementat prin **P.U.G. aprobat prin H.C.L. Dumbravita nr. 140/25.10.2023 ca Lu – Zona predominant rezidentiala cu regim redus de inaltime: locuinte unifamiliale (izolate, cuplate saiu insiruite) si dotari aferente.**

Parcela face parte din zona de locuinte unifamiliale propusa 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) respenctiv 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

Conditiile 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
  Spaţii 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 permisa depasirea ~~a~~linierii cu balcoane (max. 1,5 m) sau alte elemente ornamentale de fatada cu conditia respectarii Cod Civil.

Vor face exceptie de la regulile de amplasare propuse prin prezenta documentatie, aparatele de intrare, posturile de transformare si alte cladiri, destinate utilitatilor sau echiparii edilitare, care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare.

- Retrageri fata de limitele laterale: cladirile cuplate vor fi alipite pe una dintre limitele laterale si vor pastra in mod obligatoriu o retragere minima de h/2 din inaltime, masurata la cornisa superioara sau la atic in puctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 3 m fata de cealalta limita laterala;
- Retrageri fata de limita posterioara: min. 6 m pentru loturile cu o adancime mai mica de 30 m fata de aliniament si nu mai putin de 10 m in cazul parcelelor cu o adancime care depaseste 30 m fata de aliniament;

Vor face exceptie de la regulile de amplasare propuse prin prezenta documentatie, aparatele de intrare, pergole, posturile de transformare si alte cladiri anexa, destinate utilitatilor sau echiparii edilitare, care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare.

Spatii verzi: pentru zona reglementata se propune:

- minim 30% zona verde, amenajata in interiorul fiecarei parcele ale zonei de locuinte unifamiliale;
- zona verde compacta (5%), amenajata paralel cu strada nou propusa prin PUZ (PTT 1);
- zona verde de aliniament conform profilului stradal propus (PTT1) in prezenta documentatie;

Bilantul teritorial s-a intocmit comparativ – situatia existenta si propusa:

	SITUATIA EXSITENTA	SITUATIA PROPUSA	
	mp	mp	%
Terenul reglementat	3327	3327	100
Teren destinat – Circulatii publice (parcela 9)	-	505	15 (15,18)
Teren destinat – locuintelor individuale (parcele 1, 2, 3, 4, 7 si partial parcele 5,6 si 8)	-	2654	80 (79,77)
Teren destinat – zona verde (partial parcele 5,6 si 8)	-	168	5 (5,05)

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pentru investitia propusa se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii acesteia: bransament la reteaua publica de alimentare cu apa potabila, racord la sistemul centralizat de canalizare, electricitate, gaz si servicii de salubritate.

In zona studiata sunt asigurate toate utilitatile pentru functionarea obiectivului de investitii.

Propunerile de asigurare a utilitatilor viitoare se vor face prin profilul strazii, iar aceste conductele vor fi dimensionate corespunzator fiecarei utilitati in parte.

Extinderea retelelor edilitare se va realiza in baza unui proiect de specialitate. Proiectarea, executia si exploatarea lucrarilor se vor face in baza normativelor si STAS-urilor in vigoare.

Alimentare cu apa potabila

Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin extinderea retelei (apa rece menajera) existenta in zona si realizarea unor bransamente din conductă de PE100 PN16 D40 mm.

Canalizare ape uzate menajere

Deversarea apelor uzate menajere se face prin extindrea retelei de canalizare a localitatii Dumbravita, existenta pe str. Phoenix. Fiecare parcela va fi prevazuta cu racord individual.

Sistemul de canalizare cuprinde:

- racordulde canalizare a instalatiilor de canalizare interioara la canalizare exterioara;
- retele de canalizare menajera exterioara;

Canalizare pluviala

Pentru fiecare parcela, apele pluviale colectate de pe acoperisul locuintelor vor fi colectate si deversate intr-un rezervor de retentie ape pluviale (V=cca. 2 mc), care vor fi utilizate la intretinerea spatiilor verzi. Bazinele de retentie vor fi dimensionate in asa fel incat sa nu rezulte surplus de ape pluviale. Preaplinul va fi deversat intr-un dren cu sort natural, amplasat in zona verde din proximitatea bazinelor de retentie.

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

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 in lungime totala de 45,0 m.

Rigola este construcție prefabricata 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, avand capacitatea de Qn = 10 l/s, urmand apoi sa fie descarcate in sistemul modular de retentie.

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 viitura pe perioade cu ploi de intensitate maxima, urmand sa fie descarcat controlat in sol.

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

Dimensiunile elementelor de baza sunt L x l x H = 1200 x 600 x 457 mm, fiind prevazut 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 ventilatie.

Acesta se va monta ingropat, pe un sistem de drenaj care va avea rolul de a infiltra apa stocata direct in sol, si anume in stratul de nisip grosier conform stratificatiei terenului din studiul geotehnic atasat la prezenta documentație.

Sistemul modular de retenție se va inveli 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

In zona exista retea centralizata de alimentare cu gaze naturale. Obiectivul propus va fi racordat la reteaua centralizata de furnizare de gaza naturale, cu avizul furnizorului.

Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face din reteaua electrica existenta in vecinatate. Aceasta se va realiza pe baza proiectului de specialitate intocmit de proiectanti de specialitate, pentru care se va obtine avizul, respectiv autorizatie de construire pentru realizarea racordului. Se va tine cont de limitarile impuse de avizator. Pentru identificarea eventualelor retele invecinate, se va solicita avizul distribuitorului de energie electrica, Retele Eletrice S.A.

Alimentare cu energie termica

Nu este cazul.

Telecomunicatii

Se vor utiliza retelele de telefonie existente in zona. Pentru stabilirea pozitiei retelelor de telecomunicatii, se vor solicita avize de la detinatorii retelelor de telecomunicatii din zona.

Gospodarire comunala

Deseurile vor fi gestionate conform prevederilor H.G. 856/2002 si se vor respecta conditiile si

obligatiile prevazute de Legea nr. 426/2001 pentru aprobarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deseurilor.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

3.7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Antreprenorii vor aplica standarde si proceduri de constructii nedaunatoare mediului. Se vor respecta standardele privind protectia mediului: pot parasi amplasamentul numai containerele inchise, vehiculele trebuie spalate inainte de parasirea amplasamentului, documentele de insotire a transportului trebuie intocmite conform cerinţelor legale. Containerele metalice pentru stocarea temporara a deseurilor din constructii si demolari vor fi amplasate pe o platforma betonata existenta sau stocarea recipientilor se va realiza pe o suprafată impermeabilizata si acoperita in vederea evitarii levigarii continutului in caz de precipitatii.

3.7.2. Prevenirea riscurilor naturale

Surse de poluanti pentru apele subterane in perioada de executie, respectiv exploatare, nu exista. Riscurile care pot aparea pentru sanatatea umana sau pentru mediu sunt cele din perioada de executie a lucrarilor. Poluantii pentru aer in timpul execuţiei sunt: praful, zgomotul, gaze de esapament. Praful rezultă de la executia sapaturilor, imprastierea nisipului, a pamantului, din compactare etc.

3.7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere se vor deversa prin extinderea canalizarii (ape uzate menajere) existenta in zona si realizarea unor racorduri din conductă de PVC SN8 D250 mm, curgere gravitationala.

Pentru fiecare parcela, apele pluviale colectate de pe acoperisul locuintelor vor fi colectate si deversate intr-un rezervor de retentie ape pluviale (V=cca. 2 mc), care vor fi utilizate la intretinerea spatiilor verzi. Preaplinul va fi deversat intr-un dren cu sort natural, amplasat in zona verde din proximitatea bazinelor de retentie.

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

3.7.4. Depozitarea controlata a deseurilor

Deseurile menajere se vor colecta in europubele, care se vor amplasa pe o platforma amenajata. Gunoiul menajer va fi colectat de o firma specializata, care va depozita pe deponeul autorizat din localitate sau din apropiere. Platforma de depozitare a deseurilor se va amplasa la o distanta de minim 10 m fata de ferestre incaperilor de locuit.

3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc. Terenul studiat nu prezinta infiltrari in sol, prin urmare nu sunt necesare intervenții pentru recuperarea calitatii solului.

Se va asigura o zona verde compacta (acomodata in parcela 5,6 si 8), in suprafata de cca. 168 mp (min. 5% din supratata terenului reglementat). Zona verde va fi parte a parcelelor de locuinte unifamiliala si va avea caracter privat.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Pentru fiecare parcela se va asigura o suprafata de min. 30% zona verde; Spre caile de circulatie, in zonele de retragere fata de aliniamente, min. 60% din suprafete vor fi prevazute cu plantatii inalte si medii. Se vor planta min. 1arbore/arbust la 100 mp de teren si min. 1 copac la 5 ml/aliniament, tinandu-se cont de conditiile climatice, zona amplasarii si necesitatea vizibilitatii in 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 peisagistica si reabilitare urbana

După finalizarea lucrarilor de construcție și rutiere: circulații carosabile și alei pietonale, platforme și parcari - se vor realiza amenajari ale incintelor rezultate in urma P.U.Z. si a zonei verzi compacte (cei 5% din totalul zonei reglementate) cu spații verzi și plantatii de arbori.

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

3.7.10. Eliminarea disfuncţionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie.

Principalele disfunctionalitati:

Domeniu	Disfunctionalitati	Prioritati
Circulatii pietonale / auto	*Acces din str. Phoenix – strada neconform amenajata din punct de vedere al circulatiilor;*	*Odata cu finalizarea infrastructurii rutiere din zona se vor imbunatatii semnificativ conditiile de trafic si accesul / circulatia 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 infundata fara zona de intoarcere	*Completarea profilului stradal pana la 9 m, si realizare unui drum nou propus (PTT1) prevazut cu zona de intoarcere auto (pana la urbanizarea parcelelor adiacente).*
Fond construit si utilizarea terenurilor	*Terenul are categorie de folosinta arabil, fara fond construit si se gaseste in intravilanul comunei, in proximitatea unei strazii principale din localitate*	*Parcelare in vederea conformarii tesutului urban si schimbarea catergoriei de folosinta in curti constructii prin emiterea autorizatiilor de construire.*
Spatii plantate, agreement, sport	*Zona insuficient deservita de spatii verzi amenajate*	*Alocarea procentului de 5% din suprafața terenului pentru zona verde compacta, respectiv de 30% in cadrul fiecarei parcele.*
Probleme de mediu	*Teren imprejmuit partial*	*Managementul deseurilor in perioada de executie a lucrarilor si ulterior in exploatare, colectare selective in recipiente speciale si preluare de catre societati autorizate*
Protejarea zonelor *- cu valoare de patrimoniu* *- pe baza normelor sanitare in vigoare* *- fata de constructii si culoare tehnice* *- cu destinatie speciala* *- zone poluate*	 *Nu este cazul* *Fara dotari edilitare* *Nu este cazul* *Nu este cazul*	 *Extindere si bransare/racordare la retelele de utilitati in sistem centralizat existente in zona – apa, canal, electricitate, gaz.* *Asigurarea insoririi spatiilor de locuit.*

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

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire in special la:

1.a) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie în privinta alocarii resurselor. Odata cu dezvoltarea comunei se impune reglementarea terenurilor libere de constructii din intravilan, care sa completeze ambientul urban existent.

Prezentul plan urbanistic zonal creeaza cadrul propice completarii unei zone rezidentiale pentru locuinte unifamiliale. Pozitionarea acestuia in vecinatatea unor dezvoltari urbanistice cu carcateristici similare cu ceea ce se dorește a se implementa de catre beneficiari pe propiile parcele constituie premisa elaborării prezentului P.U.Z.

1.b) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele în care se integreaza sau care deriva din ele. Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. Dumbravita nr. 140/25.10.2023 terenul ce face obiectul prezentei documentatii are destinatia de Lu - *Zona predominant rezidentiala cu regim redus de inaltime: locuinte unifamiliale (izolate, cuplate sau insiruite) si dotari aferente cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea unei documentatii de urbanism*.

1.c) Relevanţa planului pentru integrarea consideraţiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile Conceptul de dezvoltare durabila desemneaza totalitatea formelor si metodelor de dezvoltare socio-economica, al căror fundament il reprezinta în primul rand asigurarea unui echilibru intre aceste sisteme socio-economice si elementele capitalului natural.

Prin implementarea planului se va pastra un procent de zona verde compacta de 5 % si de spații verzi pe fiecare parcela rezultata. 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/redus asupra mediului. Influenta activitilor 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. Inconvenientele 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 protecţia mediului: pot parasi 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 execuiie 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 nedirijate nu exista; surse stationare dirijate: 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 nearse - intermitente.

Solul: surse de poluare specific perioadei de executie nu exista, decat acidental de la pierderea de carburanti la utilajele folosite - sunt nesimnificative 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 controlată a deșeurilor: 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 igienă şi sanatate publica privind mediul de viaţă al populaţiei (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 dez gomot.

Radiatii: lucrarile propuse nu produc si nu folosesc radiatii.

Relevanţa P.U.Z. pentru implementarea legislaţiei naţionale şi 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 salubrizare 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 privier 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 salubrizare aprobate de autoritatile administratiei publice locale;

1.e) Prin asigurarea alimentaria 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, reciclabie de "sticla", doze aluminiu, cartoane/hartie, plastic – se vor colecta, pe categorii si vor fi depozitate temorar 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 acommodate la nivelul parterului) – se vor colecta si depozita temorar in recipiente speciale (in functie de natura deseului rezultat) 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.

Gospodarirea substantelor periculoase si toxice:

In cazul identificării de deseuri clasificare ca fiind periculoase, conform H.G. 856-2002, prin intermediul responsabilul 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 şi proiectul tehnic pentru curatarea/remedierea si/sau reconstructia 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 funcţiuni 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 şi spatialitatea efectelor - nu este cazul;

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

(i) Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural In conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, sectiunea III - Zone protejate" şi anexele sale, nu exista zone ecologice de interes, desemnate in vecinatatea amplasamentului. In apropierea perimetrului studiat nu se afla nici o

arie de protectie avifaunistica sau arii speciale de conservare reglementate conform O.U.G. nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, cu modificarile si completarile ulterioare, până la Legea 345/2006;

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

(iii) Folosirea terenului in mod intensiv Este exclusa folosirea terenului in mod intensiv, POT maxim pentru zona de locuinte unifamiliale este de 35%. Pentru fiecare parcela se va asigura o suprafata de min. 30% de spatiu verde amenajat. Se vor planta min. 1arbore/arbust la 100 mp de teren si min. 1 copac la 5 ml/aliniament, tinandu-se cont de conditiile climatice, zona amplasarii si necesitatea vizibilitatii in traffic, 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 naţional, comunitar sau internaţional. Nu e cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publica sunt: caile de circulatie (parcela 9 – str. PPT1), retelele edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz metan si energie electrica) care va deveni publica dupa realizare.

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

Pentru toate lucrarile 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 masurilor necesare de asigurare a conditiilor juridice pentru finalizarea masurilor de modernizare a circulatiei.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

La baza criteriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltari urbane corelata cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana a localitatii;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor pentru obiectivele solicitate prin tema;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si de mediu.

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce expliciteaza si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

Intocmit,
Arh. BAIA Dragos Daniel

Coordonator,
arh. urb. MARCULESCU Laura Eugenia

SC 5U STAMP SRL
Timisoara, str. Bucovinei, Nr. 63A
J35/2504/2011
CIF: RO29340981

Pr. nr. 07-IOV-25

VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

Art. 1. Rolul RLU

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii construcțiilor, in limitele parcelelor reglementate.

Limita zonei reglementate este figurata in planșa de Reglementari a documentatiei.

Zonificarea functionala a zonei s-a stabilit in functie de categoriile de activitati propuse si este evidentiata in plansa de Reglementari. Pe baza zonificarii s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor aplica.

Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **"P.U.Z. – LOCUINTE UNIFAMILIALE**, in localitatea Dumbravita, comuna Dumbravita, intravilan, parcela identificata cu nr. cad 414127 Dumbravita.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost intocmit si corelat cu avizele obtinute si in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 actualizate, in baza HG 525/96, a Lgeii 50 /1991

Dupa aprobarea Regulamentului Local de Urbanism modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face doar in baza unui nou PUZ care va respecta procedura de avizare/aprobare a prezentei documentatii.

Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Daca se doreste modificarea functiunilor propuse prin documentatia PUZ este necesara elaborarea din nou a acestei documentatii, conform prevederilor legale.

Art. 2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza in conformitate cu:

- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ- indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului si urbanismului
- Ordinului 233/2016 – privind Normele Metodologice la Legea 350/2001
-HG 525/96 actualizat
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, actualizata 2023
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (republicată);
- Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;

- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

Impartirea teritoriului pe functiuni s-a facut conform plansei Reglementari urbanistice – zonificare, care face parte integranta din prezentul regulament. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

Prevederile PUZ si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odata aprobate, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUAPRE A TERENURILOR

Art. 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu detine patrimoniu natural sau construit.

Art. 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Art. 5.1. Siguranta in constructii

Toate lucrarile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor legale privind siguranta in constructii intre care se amintesc urmatoarele considerate ca prioritare, fara ca enumerarea sa fie limitativa:

- Legea nr. 50/1991 cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare in vigoare la data eliberarii Autorizatiei de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr.925/1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnica a proiectelor, a executiei lucrarilor si c-tiilor, inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin Ord. nr. 77/N/96.

Proiectele care insotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare in care sa fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor.

Art. 5.2. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

Pentru construirea cladirilor se vor lua masuri pentru evitarea poluarii mediului si de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfasurata.

Art. 5.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Art. 5.4. Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea lucrarilor de constructii se va face doar in cazul existentei posibilitatii de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica.

Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Retelele de alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica si drumuri sunt proprietatea publica a orasului.

Art. 5.5. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei ce face obiectul PUZ.

Art. 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 6.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea reglementarilor in ceea ce priveste insorirea conform normelor si recomandarilor cuprinse in RGU aprobat cu HG 525/1996 si OMS privind normele de idiena nr. 119/2014.

Amplasarea constructiilor de locuinte va fi astfel facuta incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila sa se asigure durata minima zilnica de insorire de 1 ½ h;

Se recomanda pentru fiecare unitate locativa posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, evitandu-se orientarea exclusiv spre nord.

Art. 6.2. Amplasarea fata de drumurile publice

Se va respecta articolul 18) din Regumamentul general de urbanism RGU.

Art. 6.3. Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR – nu este cazul

Art. 6.4. Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea constructiilor fata de aliniament (limita dintre domuniul public si cel privat) se va face conform plansei grafice *Reglementari urbanistice*, in interiorul zonei construibile delimitate:

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 permisa depasirea ~~a~~linierii cu balcoane (max. 1,5 m) sau alte elemente ornamentale de fatada cu conditia respectarii Cod Civil.

Vor face exceptie de la regulile de amplasare propuse prin prezenta documentatie, aparatele de intrare, posturile de transformare si alte cladiri, destinate utilitatilor sau echiparii edilitare, care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare.

Art. 6.5. Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta toate prevederile art. 24 – R.G.U. Constructiile se vor amplasa in interiorul limitei de implantare a constructiilor conform plansei grafice *Reglementari urbanistice,* astfel:

- Retrageri fata de limitele laterale: cladirile cuplate vor fi alipite pe una dintre limitele laterale si vor pastra in mod obligatoriu o retragere minima de h/2 din inaltime, masurata la cornisa superioara sau la atic in puctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 3 m fata de cealalta limita laterala;
- Retrageri fata de limita posterioara: min. 6 m pentru loturile cu o adancime mai mica de 30 m fata de aliniament si nu mai putin de 10 m in cazul parcelelor cu o adancime care depaseste 30 m fata de aliniament;

Vor face exceptie de la regulile de amplasare propuse prin prezenta documentatie, aparatele de intrare, pergole, posturile de transformare si alte cladiri anexa, destinate utilitatilor sau echiparii edilitare, care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare.

Art. 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 7.1. Accese carosabile

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

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

- prima soluție este pentru deservirea unitatilor locative la situatia existenta a străzii Phoenix ((nr. cad. 407804 si nr. cad. 416069) 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) respenctiv de pe strada nou proiectata (PTT 1) (pentru parcelele 1,2,3 si 4).

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

Fiecare parcela va avea un singur acces auto (in cazul parcelelor de locuinte cuplate, se va realiza un acces auto cuplat cu latime de maxim 6 m - 3m + 3 m).

Asigurarea accesurilor, parcajelor se vor realiza prin grija beneficiarului cu respectarea legislatiei in vigoare. In cazul zonei destinate constructiei de locuinte individuale se va avea in vedere realizarea conditiilor de parcare pe loturile proprii. Este obligatorie realizarea de minim 2 locuri de parcare/unitate locativa pentru locuinte, conform Anexa 5 la RLU aferent PUG Dumbravita.

Strada nou propusa (PTT 1) va fi executata din imbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o imbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

Toate extinderile propuse de circulatii de pe terenul beneficiarului vor alcatui parcela 9.

In interiorul loturilor 1-8 se vor prevedea circulatii auto, pietonale si parcaje. Organizarea circulatiilor interioare se va face in functie de configurarea si pozitionarea finala a constructiilor propuse in fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

Art. 7.2. Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri. Fiecare parcela va avea un acces pietonal.

Art. 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Se recomanda ca toate bransamentele/racordurile: alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii sa se realizeze in subteran.

Art. 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Art. 9.1. Parcelarea

Proprietarii terenului supus parcelarii vor renunta la drepturile de proprietate fara despagubire si sarcini de orice natura, suprafetele necesare pentru constituirea strazii nou propuse (PTT 1) la profil de 9 m si completare pana la profil de 9 m pentru drumul identificat nr. top. 279-280/A/1/B/3/1/1; 279-280/A/1/B/3/2/9-16/1– intrand strada Phoenix (parcela 9).

Se propune realizarea a 9 loturi:

- parcelele – 1 - 8 – pentru locuinte unifamiliale;
- parcela 9 – pentru cai de comunicatie rutiera;

Art. 9.2. Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii mediia cladirilor invecinate si a caracterului zonei.

H max. cornisa /atic neretras 7,5 m; H max. 11,5 m;

Regim de inaltime max. D(S)+P+1E+M/Er

Art. 9.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului – locuire si functiuni complementare. Se interzice realizarea de pastiste arhitecturale sau imitarea cladirilor istorice.

Volumetria va fi echilibrata, specifica programului arhitectural.

Acoperișurile cu sarpanta vor avea forme simple, in doua / patru ape, cu pante egale (coama paralela cu strada) si constante ce nu vor depași 60 de grade sau cu terasa. Cornisele vor fi de tip urban.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei: tigla ceramica/beton sau tabla faltuita pentru acoperișe inclinate, tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Se vor evita invelitorile din table care imita tigla.

Raportul plin – gol va fi cel specific programului.

Culorile vor fi pastelte, deschise apropiate de culorile naturale: tonuri de alb, gri si bej, culori armonizate.

Mobilierul urban, reclamele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplaseaza. Poziția și dimensiunile lor nu vor stanjeni traficul auto și auto.

Lucrarile tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament etc.) se vor integra in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, cablu de date etc. vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei inconjuratoare – in ceea ce privește peisajul, bunurile private sau publice, integritatea si utilizarea spatiului public

Art. 9.4. Procentul de ocupare al terenului

In cadrul prezentului regulament se stabilesc, POT si CUT se stabilesc:

POT max. = 35%; CUT max. = 1,05;

Art. 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art. 10.1. Parcaje

Asigurarea accesurilor, parcajelor se vor realiza prin grija beneficiarului cu respectarea legislatiei in vigoare. In cazul zonei destinate constructiei de locuinte individuale se va avea in vedere realizarea conditiilor de parcare/garare pe loturile proprii. Este obligatorie realizarea de minim 2 locuri de parcare/unitate locativa pentru locuinte, conform Anexa 5 la RLU aferent PUG Dumbravita.

Intrarile si iesirile la parcaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Art. 10.2. Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare.

In cadrul prezentului regulament se stabilesc:

- minim 30% zona verde, amenajata in interiorul fiecarei parcele ale zonei de locuinte unifamiliale;
- zona verde compacta (5%), amenajata paralel cu strada nou propusa (PTT1);
- zona verde de aliniament conform profilului stradal propus (PTT1) in prezenta documentatie;

Aceste spatii verzi vor fi asigurate sub forma de spatii verzi amenajate.

In cadrul parcelelor de locuinte, zonele de retragere fata de aliniamentul catre caile de circulatie, se vor amenaja 60% din suprafata de retragere vor fi prevzute cu plantatii inalte si medii.

Spatiile verzi se vor asigura in concordanta cu prevederile OMS nr. 119/2014.

Art. 10.3. Imprejmuiri

Avand in vedere gabaritul terenului propus pentru urbanizare, se recomanda imprejmuiri la fronturi din material transparent (recomandat elemente vertical metalice – 20% opacitate), cu soclu opac de maxim 50 cm/cota trotuarului si stalpi de max 1,80 m, recomandat a fi dublate de gard viu.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea soclu de maxim 80 cm si vor fi de tip semitransparent din lemn sau metal (50% transparenta).

Portile imprejmuirilor situate in aliniamentul stradal se vor deschide doar in interior sau vor glisa.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

In cadrul zonei studiate in Planul urbanistic zonal s-au identificat urmatoarele tipuri de unitati functionale:

- **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 5, 6, si 8 – cu suprafete de min. 300 mp si front stradal minim 12 m);
  POT max. = 35%
  CUT max. = 1,05
  Spaţii 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).

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Lu -zona rezidentiala cu regim redus de inaltime – locuinte unifamiliale (cuplate) (parcelele 1,2,3,4,7 si partial parcelele 5,6 si 8 – cu suprafete de min. 300 mp si front stradal minim 12 m;

1. GENERALITATI

Art. 1. Tipuri de subunitati functionale – unitatea functionala de locuire contine: Lu subunitatea functionala a locuintelor individuale;

Art. 2. Functiunea dominanta a unitatii este locuirea cu caracter permanent in regim individual.

Art. 3. Functiuni complementare admise: activitati de tip tertiar ale locatarilor, servicii, cai de comunicatie, spatii plantate, echipare edilitara.

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR:

Art. 4 Utilizari premise:

- locuinte individuale (o singura locuinta unifamiliala amplasata in sistem cuplat, pe parcela cu latimea frontului stradal de minim 12 m, respectiv parcela cu suprafata de minim 300 mp
- cai de acces carosabile si pietonale in incinta;
- parcari la sol si in garaje;
- spatii plantate, obiecte de mobilier urban, anexe gospodaresti si alte constructii pentru echipare edilitara si imprejmuiri;

Art. 5 Utilizari premise cu conditii:

- activitati de tip tertiar ale locuitorilor desfasurate in interiorul locuintelor, fara conversie totala functionala, servicii profesionale/manufacturiere, prestate numai de catre proprietari/ocupanti, cu urmatoarele conditii: sa se desfasoare in unitatea de locuit in cauza in paralel cu functiunea de locuire, suprafata ocupata de acestea sa nu depaseasca 50 mp, sa implice maxim 5 persoane, sa aiba acces public limitat, sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala. functiuni tip sedii de firma, birouri, in maxim 30% din suprafata desfasurata cu conditia asigurarii locurilor de parcare pe parcela

Art. 6 Interdictii temporare de construire:

- autorizatiile de construire pentru locuinte se vor emite cu conditia asigurarii accesurilor la domeniul public si a racordurilor la utilitati.

Art. 7 Interdictii definitive de construire:

- sunt interzise urmatoarele activitati: generatoare de disconfort si zgomot pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, ateliere de reparatii, depozite de marfa, orice tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat; depozitare en gross; platforme de precolectare a deseurilor urbane sau depozite de deseuri; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate.

3. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUAPRE A TERENURILOR

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Art. 8 Terenuri agricole din extravilan – nu este cazul;

Art. 9 Terenuri agricole din intravilan – autorizarea executarii constructiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor.

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Art. 10 Expunerea la riscuri naturale – nu este cazul.

Art. 11 Expunerea la riscuri tehnologice – locuirea este permisa in zonele neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele si zonele de protectie ale retelelor electrice – LEA, a conductelor de transport gaz, etc).

Art. 12 Asigurarea echiparii edilitare – locuirea este permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente de apa, de canalizare, gaze naturale si de energie electrica.

Art. 13 Asigurarea compatibilitatii functiunilor – locuirea este permisa cu conditia asigurarii compatibilitatii cu celelate functiuni (institutii si servicii, cai de comunicatie, spatii plantate, agrement, sport, echipare edilitara).

Art. 14 Procentul de ocupare a terenului – locuirea este permisa cu conditia ca:

POT max. = 35%;

CUT max. = 1,05;

Art. 15 Lucrari de utilitate publica – locuirea este permisa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare si care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrari de utilitate publica (cai de comunicatie, sisteme de alimente cu apa, canalizare, energie electrica, gaz, telecomunicatii, etc.).

Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii:

Art. 16 Orientarea fata de punctele cardinale – locuirea este permisa cu respectarea orientarii corecte fata de punctele cardinale (insorire, iluminat natural, confort psihologic);

Art. 17 Amplasarea fata de drumuri publice: locuirea este permisa cu amplasarea corecta, retras fata de calea de circulatie propusa, cu respectarea profilului proiectat;

Art. 18 Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR – nu este cazul;

Art. 19 Amplasarea fata de aliniament:

Amplasarea constructiilor fata de aliniament (limita dintre domuniul public si cel privat) se va face conform plansei grafice *Reglementari urbanistice -U03*, in interiorul zonei construibile delimitate:

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 permisa depasirea ~~a~~linierii cu balcoane (max. 1,5 m) sau alte elemente ornamentale de fatada cu conditia respectarii Cod Civil.Art. 20 Amplasarea in interiorul parcelei:

Se vor respecta toate prevederile art. 24 – R.G.U. Constructiile se vor amplasa in interiorul limitei de implantare a constructiilor conform plansei grafice *Reglementari urbanistice -U03,* astfel:

- retrageri fata de limitele laterale: cladirile cuplate vor fi alipite pe una dintre limitele laterale si vor pastra in mod obligatoriu o retragere minima de h/2 din inaltime, masurata la cornisa superioara sau la atic in puctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 3 m fata de cealalta limita laterala;
- retrageri fata de limita posterioara: min. 6 m pentru loturile cu o adancime mai mica de 30 m fata de aliniament si nu mai putin de 10 m in cazul parcelelor cu o adancime care depaseste 30 m fata de aliniament;

Vor face exceptie de la regulile de amplasare propuse prin prezenta documentatie, aparatele de intrare, inclusiv pergole, posturile de transformare si alte cladiri, destinate utilitatilor sau echiparii edilitare, care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 21 Accesuri carosabile

In vederea realizarii 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) respenctiv de pe strada nou proiectata (PTT 1) (pentru parcelele 1,2,3 si 4).

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

Fiecare parcela va avea un singur acces auto (in cazul parcelelor de locuinte cuplate, se va realiza un acces auto cuplat cu latime de maxim 6 m - 3m + 3 m).

Asigurarea accesurilor, parcajelor se vor realiza prin grija beneficiarului cu respectarea legislatiei in vigoare. In cazul zonei destinate constructiei de locuinte individuale se va avea in vedere realizarea conditiilor de parcare pe loturile proprii. Este obligatorie realizarea de minim 2 locuri de parcare/unitate locativa pentru locuinte, conform Anexa 5 la RLU aferent PUG Dumbravita.

Strada nou propusa (PTT 1) va fi executata din imbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o imbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

Toate extinderile propuse de circulatii de pe terenul beneficiarului vor alcatui parcela 9.

In interiorul loturilor 1-8 se vor prevedea circulatii auto, pietonale si parcaje. Organizarea circulatiilor interioare se va face in functie de configurarea si pozitionarea finala a constructiilor propuse in fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

Art. 22 Accesuri pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri.

Parcelele 1-8 vor avea fiecare cate un acces pietonal.

Asigurarea echiparii edilitare

Art. 23 Autorizarea executarii constructiilor este conditionate de prevederile art. 27 RGU consultat cu celelalte art. RGU conform caruia autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

Prevederile Regulamentului General de Urbanism, elaborat in conformitate cu normele in vigoare, au ca scop, prin ogligatia asigurarii echiparii tehnico-edilitare a noilor constructii, cresterea confortului urban in localitate.

Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa potabila a locuintelor unifamiliale se face prin extinderea retelei de apa a localitatii Dumbravita, existenta pe str. Phoenix. Fiecare parcela va fi prevazuta cu bransament individual, de ø 40 mm.

Reteaua exterioara de distributie a apei trebuie sa asigure consumatorilor debitul maxim orar si sarcina hidrodinamica necesara.

Retelele exterioare de distributie a apei cuprind:

- conducte principale de distributie;
- conducte de serviciu care transporta apa de la conductele principale la punctele de bransamente.

Pentru asigurarea necesarului de apa potabila se va obtine de la detinatorul de utilitati avizul de principiu pentru racordul de apa, prevazandu-se de catre acesta si punctele de racord necesare.

Canalizare ape uzate menajere

Deversarea apelor uzate menajere se face prin extindrea retelei de canalizare a localitatii D umbravita, existenta pe str. Phoenix. Fiecare parcela va fi prevazuta cu racord individual.

Sistemul de canalizare cuprinde:

- racordulde canalizare a instalatiilor de canalizare interioara la canalizare exterioara;
- retele de canalizare menajera exterioara;

Canalizare pluviala

Pentru fiecare parcela, apele pluviale colectate de pe acoperisul locuintelor vor fi colectate si deversate intr-un rezervor de retentie ape pluviale (V=cca. 2 mc), care vor fi utilizate la intretinerea spatiilor verzi. Bazinele de retentie vor fi dimensionate in asa fel incat sa nu rezulte surplus de ape pluviale. Preaplinul va fi deversat intr-un dren cu sort natural, amplasat in zona verde din proximitatea bazinelor de retentie.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor propuse, se va realiza prin interceptare LES MT in exploatare existenta pe str. Phoenix.

Se propune realizarea de bransamente in cablu subteran.

Toate lucrarile se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA sau alti proiectanti autorizati si se vor executa de catre firme atestate ANRE pentru acest tip de lucrari.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Art. 25 Parcelarea

– pentru locuire sunt propuse 8 parcele (1-8)

Art. 26 Inaltimea constructiilor:

H max. cornisa /atic neretras 7,5 m;

H max. 11,5 m;

Regim de inaltime max. D(S)+P+1E+M/Er

Art. 27 Aspectul exterior al constructiilor

Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului – locuire si functiuni complementare. Se interzice realizarea de pastiste arhitecturale sau imitarea cladirilor istorice.

Volumetria va fi echilibrata, specifica programului arhitectural.

Acoperișurile cu sarpanta vor avea forme simple, in doua sau patru ape cu pante egale (si constante ce nu vor depași 45° sau cu terasa. Cornisele vor fi de tip urban.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei: tigla ceramica/beton sau tabla faltuita pentru acoperișe inclinate, tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Se vor evita invelitorile din tabla care imita tigla.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art. 28 Parcaje - se vor asigura 2 loc de parcare pe fiecare parcela/unitate locativa;

Art. 29 Spatii verzi si plantate – pe fiecare parcela se va asigura minim 30% spatii verzi. Pentru parcelele 5,6 si 8, acest procent va fi asigurat din suprafetele aferente zonei functionale Lu, suplimentar de suprafetele de zona verde compacta.

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

Se vor plansa min. 1 arbore/arbust la 100 mp de teren si min. 1 copac la 5 ml, tinandu-se cont de conditiile climatice, zona amplasarii si necesitatea vizibilitatii in trafic, conf. art. 35 al RLU PUG Dumbravita aprobat prin H.C.L .140/25.10.2023.

Art. 30 Imprejmuiri

Avand in vedere gabaritul terenului propus pentru urbanizare, se recomanda imprejmuiri la fronturi din material transparent (recomandat elemente vertical metalice – 20% opacitate), cu soclu opac de maxim 50 cm/cota trotuarului si stalpi de max 1,80 m, recomandat a fi dublate de gard viu.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea soclu de maxim 80 cm si vor fi de tip semitransparent din lemn sau metal (50% transparenta).

Portile imprejmuirilor situate in aliniamentul stradal se vor deschide doar in interior sau vor glisa.

Cc- cai de comunicatie – trama stradala propusa (parcela 9 – PTT 1)

1. GENERALITATI

Art. 1. Tipuri de subunitati functionale – unitatea functionala de cai de comunicatie contine subunitatea functionala a cailor de comunicatie existente si propuse;

Art. 2. Functiunea dominanta a unitatii este de cai de comunicatie rutiere existente si propuse (strada secundara).

Art. 3. Functiuni complementare admise ale unitatii sunt: echipare edilitara, spatii plantate.

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR:

Art. 4 Utilizari premise:

- cai de circulatie auto, trotuare, echipare edilitara, lucrari pentru protectia impotriva poluarii vizuale si fonice (parapeti de protectie, plantatie de protecție);

Art. 5 Utilizari premise cu conditii: obiecte de mobilier urban (stalpi de iluminat, semnalizare auto, suporturi reclame, banci, cosuri de gunoi)

Art. 6 Interdictii temporare de construire: nu este cazul;

Art. 7 Interdictii definitive de construire: nu este cazul;

3. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUAPRE A TERENURILOR

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Art. 8 Terenuri agricole din extravilan – Nu este cazul;

Art. 9 Terenuri agricole din intravilan – autorizarea executarii constructiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Art. 10 Expunerea la riscuri naturale - amplasarea oricarei constructii fata de canalele de desecare se face avandu-se in vedere respectrea zonei de protectie a acestuia impusa prin avizul ANIF.

Art. 11 Expunerea la riscuri tehnologice – caile de comunicatie sunt permise in zonele neexpuse la riscuri tehnologice.

Art. 12 Asigurarea echiparii edilitare – caile de comunicatie se vor amplasa cu conditia stabilirii obligatiei de se rezerva un culoar aferent pentru amplasarea tuturor retelelor de echipare edilitara necesare care vor deservi toate obiectivele din zona.

Art. 13 Asigurarea compatibilitatii functiunilor – caile de comunicatie se pot amplasa cu conditia asigurarii compatibilitatii cu celelalte functiuni.

Art. 14 Procentul de ocupare a terenului – nu este cazul.

Art. 15 Lucrari de utilitate publica – caile de comunicatie se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate de canale de desecare si pe alte terenuri.

Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii:

Art. 16 Orientarea fata de punctele cardinale – nu este cazul.

Art. 17 Amplasarea fata de drumuri publice: nu este cazul;

Art. 18 Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR – nu este cazul;

Art. 19 Amplasarea fata de aliniament: se vor respecta profilurile transersale propuse prin PUZ.

Art. 20 Amplasarea in interiorul parcelei: caile de comunicatie se vor amplasa conform PUZ. Astfel incat sa se asigure accesul mijloacelor de interventie in interiorul parcelei.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 21 Accese carosabile - caile de comunicatie se vor amplasa astfel incat sa se asigure accese carosabile la drumurile publice.

Art. 22 Accese pietonale - caile de comunicatie se vor amplasa astfel incat sa se asigure accese pietonale pentru toate obiectivele.

Asigurarea echiparii edilitare

Art. 23 Apele pluviale de pe drumul de acces (parcela 9 – PTT 1 domeniul public) vor fi colectate prin intermediul unei rigole longitudinale, urmand sa fie purificate prin intermediul unui separator de hidrocarburi, fiind stocate intr-un sistem modular de retentie.

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 in lungime totala de 45,0 m.

Rigola este construcție prefabricata 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, avand capacitatea de Qn = 10 l/s, urmand apoi sa fie descarcate in sistemul modular de retentie.

Separatorul de hidrocarburi propus va respecta atât Normele Europene EN858-1 cât și alte prevederi din standardele europene in 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 viitura pe perioade cu ploi de intensitate maxima, urmand sa fie descarcat controlat in sol. Sistemul se va obtine 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 x l x H = 1200 x 600 x 457 mm, fiind prevazut cu panou lateral, capac de acoperire, conectori, racorduri intrare DN250 mm, racord ventilație DN150, placă de acces, corpuri de aducere la cotă cu știuț, capac de acces pentru vizitare cu ventilație.

Acesta se va monta ingropat, pe un sistem de drenaj care va avea rolul de a infiltra apa stocată direct in sol, si anume în stratul de nisip grosier conform stratificației 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 in jurul sistemului modular de retentie se va realiza cu sort de pietris, granulație 16-32 mm, secțiunea stratului drenant fiind conform detaliilor din piese.

Art. 24 Realizarea de retele edilitare - alimentarea cu energie electrica iluminat stradal – strada Phoenix dispune de retea de iluminat stradal.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Art. 25 Parcelarea – pentru realizarea profilului strazii nou propuse (PTT 1) este propusa o parcela (parcela 9);

Art. 25 Inaltimea constructiilor: nu este cazul;

Art. 27 Aspectul exterior al constructiilor - caile de comunicatie vor fi proiectate la parametri conformi cu caracterul zonei.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art. 28 Parcaje – nu este cazul.

Art. 29 Spatii verzi si plantate – profilul strazii noi (PTT 1) preve realizarea unei zone verzi cu latime de 0,70 m pe partea dreapta si 0,50 m pe partea stanga a carosabilului.

Art. 30 Imprejmuiri – nu este cazul.

Ve – zona verde compacta privata – bariera verde catre strada nou propusa (partial parcele 5,6 si 8).

1. GENERALITATI

Art. 1. Functiunea dominanta a unitatii este de spatiu verde compact.

Art. 2. Functiuni complementare admise ale unitatii sunt: echipare edilitara.

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR:

Art. 3 Utilizari premise:

- amenajari de spatii verzi, pentru recreere, odihna, sport;

Art. 4 Utilizari premise cu conditii: constructii specifice parcurilor (se pot amplasa pe spatiu verde conf Legii 24/2007: alei pietonale, mobilier urban – banci, pergole, amenajari pentru sport, joc şi odihna, spatii pentru intretinere, cu obligatia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a spatiului verde.

Art. 5 Interdictii temporare de construire: nu este cazul;

Art. 6 Interdictii definitive de construire: orice constructii altele decat cele mentionate la Art. 3 si Art. 4;

3. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUAPRE A TERENURILOR

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Art. 7 Terenuri agricole din extravilan – nu este cazul;

Art. 8 Terenuri agricole din intravilan – autorizarea executarii constructiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor.

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Art. 9 Expunerea la riscuri naturale – nu este cazul.

Art. 10 Expunerea la riscuri tehnologice – zonele verzi sunt permise in zonele neexpuse la riscuri tehnologice.

Art. 11 Asigurarea compatibilitatii functiunilor – zona verde se va amplasa cu conditia asigurarii compatibilitatii cu celelalte functiuni.

Art. 12 Procentul de ocupare a terenului – POT max. 10%.

Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii:

Art. 13 Orientarea fata de punctele cardinale – nu este cazul.

Art. 14 Amplasarea fata de drumuri publice: nu este cazul;

Art. 15 Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR – nu este cazul;

Art. 16 Amplasarea fata de aliniament: nu este cazul.

Art. 17 Amplasarea in interiorul parcelei: zona verde compacta se va amplasa conform PUZ.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 18 Accese carosabile - spatiul verde va avea acces prin accesul auto aferent parcelelor 4 si 8.

Art. 19 Accese pietonale - spatiul verde compact va avea asigurat acces pietonal.

Asigurarea echiparii edilitare

Art. 20 In functie de destinatia aleasa se vor conforma si dotarile utilitare prin elaborarea unor proiecte de specialitate.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Art. 21 Parcelarea – zona verde compacta face parte din parcelele 5,6 respectiv 8.

Art. 22 Inaltimea constructiilor: pentru eventualele constructii – $H_{max.cornisa\ /atic}$ = 5 m; cu exceptia instalatiilor;

Art. 23 Aspectul exterior al constructiilor - vor fi proiectate la parametri conformi cu caracterul urban al zonei.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art. 24 Parcaje – nu este cazul.

Art. 25 Spatii verzi si plantate – se va respecta functiunea dominanta, iar spatiul vedere amenajata va fi conform functiunii dominante.

Amenajarea spatiului verde, realizarea de constructii si mobilier urban se va realiza numai in baza unor documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform Legii 50/1991 republicate.

Aleile si platformele sunt de preferat a fi realizate din piatra naturala. Arborii existenti vor fi pastrati, orice contructie propusa/mobilier urban va trebui sa fie acommodate astfel incat sa pastreze arborii existenti.

Art. 30 Imprejmuiri - intrucat spatiile verzi compacte sunt acommodate in interiorul parcelelor 5,6 si 8, imprejmuirea se va realiza conform Art. 30 Imprejmuiri – zona Lu.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

In cadrul Planului Urbanistic Zonal, unitatile teritoriale de referinta s-au delimitat dupa criterii de omogenitate morfologica si functionala, tinand cont de limite cadastrale si principalele cai de comunicatie. S-au identificat urmatoarele 3 UTR-uri:

UTR 1 – Zona de locuinte unifamiliale (Lu);

UTR 2 – Zona cai de circulatie (Cc).

UTR 3 – Zona verde compacta (Ve)

Intocmit — CoordonatorRUR

arh. BAIA Dragos Daniel — arh. urb. MARCULESCU Laura Eugenia