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

Pr. nr. 15-OLP-24

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMETATIEI

DENUMIREA INVESTITIEI: **PUZ – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA**
AMPLASAMENT: **Com. Dumbravita, str. Olimp, FN**
C.F. nr. 407158 Dumbravita;
BENEFICIAR: **S.C. OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE S.R.L.**
PROIECTANT GENERAL: **S.C. 5U STAMP S.R.L.**
FAZA DE PROIECTARE: **PUZ**
DATA ELABORARII: **NOIEMBRIE 2025**

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Documentația are in vedere realizarea unei documentatii de urbanism pentru parcelare si reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului, in conformitate cu Certificatului de Urbanism nr. 590 din 25.06.2024, eliberat de Primaria Comunei Dumbravita pentru lucrarea: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA in comuna Dumbravita, intravilan, parcela identificata cu nr. cad 407158, aflata in proprietatea S.C. OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE S.R.L.

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;

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 in intravilanul com. Dumbravita, in proximitatea arterei principale Petofi Sandor, ce strabate comuna de la sud la nord 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 sau insiruite) si dotari aferente cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea unei documentatii de urbanism*;

Cvartalul din care face parte amplasamentul reglementat este unul de confluenta, caracterizat de:

- parcele specifice mediului rural, avand fond construit ce face parte din vatra veche a comunei, locuinte in regim maxim de inaltime P-P+E+M, cu fronturi la str. Olt;
- parcele urbanizate dupa anul 2000, preponderent locuinte tip individual si cuplat, cu front la strazile Olimp, Etolia
- punctual cladiri cu functiuni complementare – servicii si comert (gradinita, cabinet medical, centru educational, sediu servicii corporate).

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul este delimitat astfel:

- la NE – parcela pentru servicii – sediul Asociatiei Agricultorilor si intreprinzatorilor maghiari din Banat. Distanta minima pana la fatada cladirii – AAI este de 25,82 m;

- la NV – parcele private de locuinte individuale in regim P- max P+1E+M. Distanta minima pana la fatada unei locuinte familiale este de 56,05 m;

- la SV – parcele private de locuinte individuale in regim P- max P+1E+M si parcele apartinand domeniului public al Comunei Dumbravita (in prezent teren neurbanizat) Distanta minima pana la fatada unei locuinte familiale este de 59,78 m;

- la SE – str. Olimp si parcele private de locuinte individuale in regim P- max P+1E+M. Distanta minima pana la fatada unei locuinte familiale este de 10,15 m;

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; Adîncimea de îngheţ: 0,70 m.

2.4. CIRCULATIA

Accesul se realizeaza din strada Olimp, solutia urbanistica propusa pastreaza reteaua de circulatii reglementata si preluata de P.U.G. Dumbravita aprobat prin H.C.L. Dumbravita nr. 140/25.10.2023.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, in suprafata totala de 4270 mp, este compus dintr-o singura parcela, situata in Comuna Dumbravita, str. Olimp, parcela inscrisa in CF nr. 407158 Dumbravita, categoria de folosinta arabil intravilan, aflat in proprietatea S.C. OLIMP DUMBRAVITA RESIDENCE S.R.L., 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

Domeniu	Disfunctionalitati	Prioritati
Circulatie	*Str.Olimp – profil stradal incomplet din punct de vedere al circulatiei pietonale pe partea stanga*	*Preluarea profilului stradal existent al str. Olimp de la Sud – 9 m;* *Se va pune accentul pe mobilitate durabila, cu suprafete dedicate pietonilor.*
	Str. Olimp – infundata	*Prevederea continuarii str. Olimp pana la str. O. Goga.*
Fond construit si utilizarea terenurilor	*Terenul are categorie de folosinta arabil, fara fond construit si se gaseste in intravilanul comunei, in proximitatea zonei centrale.*	*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*	*Alocarea procentului de 5% din suprafața terenului pentru zona verde compacta, respectiv de 30% din suprafața 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*	 *Bransare/racordare la retelele de utilitati in sistem centralizat existente in zona – apa, canal, electricitate, gaz.* *Asigurarea insoririi spatiilor de locuit.*

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Din punct de vedere al echiparii edilitare, zona studiata dispune de toate utilitatile necesare in etapa de functionare a obiectivelor propuse (retea publica de apa si sistem centralizat de canalizare, electricitate, gaz).

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiata 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 fonica este nesemnificativa, fiind generata de zgomotul produs de circulaţia pe str. Olimp, strada cu trafic redus de circulatie.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Evolutia urbana recenta si configuratia parcelelor (parcele cu suprafete mari, cu fronturi stradale inguste) conduce la realizarea unor studii urbanistice de densificare.

Intentia de elaborare a Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare zona rezidentiala, a fost realizata prin anunturile in presa locala din cadrul procedurilor de obtinere a avizului de mediu, prin panouri de informare afisate pe amplasament si 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 completarii functionale a str. Olimp cu locuinte individuale.

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

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

In prezent, situl studiat, aflat in intravilanul com. Dumbravita, in proximitatea arterei principale Petofi Sandor, ce strabate comuna de la sud la nord 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 sau insiruite) si dotari aferente cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea unei documentatii de urbanism*;

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 unei zone verzi compacte (acomodata in scopul intregirii zonei verzi prevazuta de Consiliul Local Dumbravita pe parcela invecinata la vest, ca zona verde de perspectiva, in scopul crearii unor spatii de recreere si relaxare, dotate cu mobilier urban specific, adiacente zonelor rezidentiale.

Zona verde va fi de interes public si va fi amenajata prin grija initiatorului PUZ.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

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, coroborate cu prevederile documentatiile de urbanism avizate invecinate:

- se propune constituirea tramei stradale existente la profil de 9 m, prin completarea domeniul public cu o fasie de teren cu latimea de 2,5 m.

Fiecare parcela va avea un acces pietonal si 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/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.

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 rezidentiala cu regim redus de inaltime – locuinte unifamiliale (cuplate si izolate) (parcelele 1-9 – cu suprafete de min. 300 mp si front stradal minim 12 m pentru parcelele de locuinte cuplate si minim 16 m pentru parcelele de locuinte izolate);
  POT min. = 5%; POT max. = 35%;
  CUT min. = 0,05; CUT max. = 1,05;
  H max. cornisa /atic neretras 7,5 m; H max. 11,5 m;
  Regim de inaltime max. D(S)+P+1E+M/Er

- **Cc** - zona circulatii auto, pietonale (parcela 10 – realizare prospect strada Olimp – PT - 9m);
- **Ve** -zona verde compacta (parcela 11)

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

Amplasarea construcțiilor fata de aliniamentul strazi Olimp se va face respectand limitele de implantare propuse in plansa grafica – Reglementari Urbanistice (aliniere la 6 m). Este permisa depasirea aliniamentului cu balcoane sau alte elemente ornamentale de fatada.

- Retrageri fata de limitele laterale: h/2 din inaltimea la cornisa superioara sau la atic, min. 3m, exceptand parcela 1, adiacente zonei verzi compacte (parcela 11), unde retragerea min. obligatorie este de 2 m;
- Retrageri fata de limita posterioara: cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 6 m in cazul parcelelor cu o adancime mai mica de 30 m fata de aliniament si nu mai putin de 10 m in cazul parcelelor cu o adancime ce depaseste 30 m fata de aliniament.

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

De asemenea, garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, vor respecta inaltimea la cornisa de maxim 3 m si inaltimea maxima la coama de maxim 4,5 m, indiferent de pozitia lor in cadrul parcelei.

Spatii verzi: pentru zona reglementata se propune:

- minim 30% zona verde, amenajata in interiorul fiecarei parcele. Se vor planta min. 1 arbore/arbust la 100 mp de teren;
- spre caile de circulatie, in zonele de retragere fata de aliniamente, min. 60% din suprafete vor fi prevazute cu materiale permeabile (zone verzi, dale inierbate si/sau beton drenant). In zonele verzi se va avea in vedere plantarea de arbori inalti si medii 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.

Dalele inierbate numite si pavele tip grila sau pavele ecologice, sunt o soluție de pavare durabila, in special pentru folosinta rezidentiala, care permite cresterea gazonului prin golurile predefinite. Acestea sunt potrivite pentru alei auto, chiar si parcari personale in zone rezidentiala, contribuind la mentinerea unui aspect verde si estetic, precum si la consolidarea solului.

Conform specificatiilor tehnice, betonul drenant poate fi utilizat la alei, cai de acces, carosabil si parcari in zona rezidentiala. Avand in compozitie agregate cu granulatii diferite (fiind exclusa granulatia de nisip), ciment si aditivi speciali ce permit si sustin coeziunea si omogenitatea betonului drenant in timpul turnarii, suprafata rezultata are ca principale avantaje eliminarea baltirii si descongestionarea semnificativa a sistemului de canalizare in situatia unor averse considerabile de ploaie.

- zona verde compacta (parcela 11), in suprafata de cca. 218 mp (min. 5% din supratata terenului reglementat). Zona verde va fi de interes public si va fi amenajata prin grija initiatorului PUZ ca loc de relaxare si recreere, dotat cu mobilier specific;

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

	SITUATIA EXSITENTA	SITUATIA PROPUSA	
	mp	mp	%
Terenul reglementat	4270	4270	100
Teren destinat – circulatii publice (parcela 10)	-	303	7% (7,10)
Teren destinat – locuintelor unifamiliale (cuplate si izolate) (parcele 1-9)	-	3749	88% (87,79)
Teren destinat – zona verde compacta (parcela 11)	-	218	5% (5,11)

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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.

Pentru investitia propusa se vor asigura la fiecare parcela toate utilitatile necesare functionarii acesteia: bransamente individuale la reteaua publica de alimentare cu apa potabila existenta pe str. Olimp, racorduri la sistemul centralizat de canalizare existenta pe str. Olimp, electricitate, gaz si servicii de salubritate.

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. Evacuarea surplusului de ape pluviale se va face la minim o ora dupa oprirea ploi si dup ace s-au scurs apele preluate de la nivelul strazii, pentru a nu incarca rigola (*conform Adresa nr. 62995 din 08.08.2025 emisa de Comuna Dumbravita – acord de preluare si evacuare in mod controlat, treptat si cu debit redus, pe parcursul a catorva ore a surplusului de ape pluviale din bazinele de retentie in rigola pluviala stradala.*).

Apele pluviale colectate de la nivelul strazii Olimp sunt preluate in sistemul centralizat existent (rigola existenta a strazii Olimp).

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 intermediul unor racorduri in reteaua de canalizare ape uzate menajere existenta in zona, 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. Bazinele de retentie vor fi dimensionate in asa fel incat sa nu rezulte surplus de ape pluviale. Evacuarea surplusului de ape pluviale se va face la minim o ora dupa oprirea ploi si dup ace s-au scurs apele preluate de la nivelul strazii, pentru a nu incarca rigola (*conform Adresa nr. 62995 din*

08.08.2025 emisa de Comuna Dumbravita – acord de preluare si evacuare in mod controlat, treptat si cu debit redus, pe parcursul a catorva ore a surplusului de ape pluviale din bazinele de retentie in rigola pluviala stradala.).

Apele pluviale colectate de la nivelul strazii Olimp sunt preluate in sistemul centralizat existent (rigola existenta a strazii Olimp).

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 (parcela 11), in suprafata de cca. 218 mp (min. 5% din supratata terenului reglementat). Zona verde va fi de interes public si va fi amenajata si intretinuta prin grija initiatorului PUZ ca loc de relaxare si recreere, dotat cu mobilier specific;

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 materiale permeabile (recomandat dale inierbate). Se va avea in vedere plantarea suprafetei ramasa disponibila cu arbori inalti 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 traffic, 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. cu spații verzi și plantatii de arbori, deasemenea se va realiza 1 parcela cu destinatia de zona verde amenajata, de interes public, ce va ocupa 5% din totalul zonei reglementate prin prezenta documentatie.

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

3.7.10. Eliminarea disfuncţionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Odata cu finalizarea infrastructurii rutiere din zona se vor imbunatatii semnificativ conditiile de trafic si implicit accesul si circulatia rutiera de deservire a terenului studiat.

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 predominant 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 sau 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 dominanta 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.

Studiul de insorire

Prin studiul de insorire s-a urmarit evidentierea modului de insorire / umbrire a cladiriilor propuse, in contextul amplasamentului.

Ipoteza de lucru a fost simularea insoririi / umbririi, in data de 21 decembrie, cand soarele rasare la ora 8.18'' si apune la ora 16.47''. Verificarile au fost facute din ora in ora, incepand cu ora 8.18'' si terminand la apusul soarelui la ora 16.47.

Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural, cat si prin amplasarea constructiilor unele in raport cu altele, astfel incat sa nu se umbreasca reciproc si sa nu se impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor.

Configuratia amplasamentului a conditionat mobilarea amplasamentului.

In urma studiului s-a constatat ca fatadele sudice, vestice si estice au asigurate o insorire de 1 h 1/2 in fiecare zi, iar fatadele nordice se afla in proprie umbra, datorita configuratiei amplasamentului. In acest sens, se recomanda in fazele urmatoare de proiectare evitarea pe cat posibil a amplasarii exclusiv spre nord a incaperitor de locuit, optandu-se pentru dubla orientare a acestor spatii.

In cadrul fiecarei parcele destinate amplasarii cladirilor de locuinte se recomanda a se asigura:

- parcaje, la nivelul solului, situate la distante de min. 5 m de ferestrele camerelor de locuit.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publica sunt: caile de circulatie (parcela 10 - str. Olimp), retelele edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz metan si energie electrica) si spatiul verde compact (parcela 11), care vor deveni publice dupa realizare.

	Suprafata teren (%)
Teren reglementat	4270 mp (100%)
Teren proprietate privata care va ramane proprietate privata (locuinte unifamiliale) – parcele 1,2,3,4,5,6,7,8	**3749 mp (88%)**
Teren proprietate privata care va deveni domeniul public – obiective de utilitate publica	**521 mp (12%)**
completare profil str. Olimp drum de interes local – parcela 10	303 mp (7%)
zona verde compacta publica de interes local – parcela 11	218 mp (5%)

Pentru toate lucrarile rutiere propuse unde profilul stradal nu este asigurat (parcela 10) - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Trecerea parcelelor 10 si 11 in domeniul public al comunei se va face ulterior finalizarii si receptiei lucrarilor de amenajare, in conditiile prevazute de legislatia in vigoare – conform Plan de actiune.

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. Madrid, Nr. 12
J35/2504/2011
CIF: RO29340981

Pr. nr. 15-OLP-24

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. - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA**, in localitatea Dumbravita, comuna Dumbravita, intravilan, parcela identificata cu nr. cad 407158 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:

- aliniere fata de str. Olimp – 6,00 m;

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, inclusiv car porturi/garaje, 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: h/2 din inaltimea la cornisa superioara sau la atic, dar nu mai putin de min. 3m, exceptand parcela 1, adiacenta zonei verzi compacte, unde retragerea. obligatorie este min. 2 m. respectiv cu calcan pe cealalta limita laterala, in cazul locuintelor cuplate;
- retrageri fata de limita posterioara: cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 6 m in cazul parcelelor cu o adancime mai mica de 30 m fata de aliniament si nu mai putin de 10 m in cazul parcelelor cu o adancime ce depaseste 30 m fata de aliniament.

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

De asemenea conform OMS 119/2014 in faza urmatoare de proiectare DTAC, se vor respecta:

Articolul 17

(1) Parametrii sanitari care trebuie sa fie respectati la proiectarea si executia locuintelor sunt:

- suprafata minima a unei camera= 12 mp;
- suprafata minima a bucatariei= 5 mp;
- inaltimea sub plafon = 2,55 m.

(2) Incaperile de locuit si bacatariile trebuie prevazute cu deschideri directe catre aer liber- usi, ferestre, care sa permita ventilatia naturala.

(3) Iluminatul natural in camera si bucatarie trebuie sa permita dasfasurarea activitatilor zilnice fara a se recurge la lumina artificiala.

(4) Ventilatia naturala trebuie sa previna vicierea si poluarea aerului interior prin asigurarea urmaorilor parametri:

- volumul minim de aer necesar unei personae este de 30 mc;

-ventilatia naturala in bucatarie, baie si camara trebuie asigurata prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte vertical cu tiraj natural, si prin pastrarea libera a unui spatiu sw 1 cm sub usile interioare;

-suprafata partii mobile a ferestrei din incaperea de locuit, trebuie sa respecte proportia minima de 1/20 din suprafata podelei.

(5) Ghenele tehnice si toboganul de deseuri solide se izoleaza acustic si se prevad cu posibilitati de acces pentru curatare si decontaminare periodica.

(6) Peretii, planseele si putul ascensorului trebuie isolate impotriva zgomotelor si vibratiilor.

(7) Sistemul de incalzire trebuie sa asigure temperature minima de 20°C in camerele de locuit, cu diferente in functie de destinatia incaperii.

Articulul 18

(1) Planificarea spatiilor trebue sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- sa permita circulatia comoda a copiilor, persoanelor in varsta si a celor cu dizabilitati, prin culoare de minimum 1,20 m largime, sa nu existe trepte inutile intre camera, planuri inclinate, sa fie iluminate suficient;
- sa asigure separarea de functiuni impotriva propagarii zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;
- sa izoleze camerele de locuit de camerele de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori;
- sa permita deschiderea comoda a usilor interioare.

(2) Baile si W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit si a bucatariilor.

(3)Finisajele interioare si dotarile echipamentelor nu trebuie sa creeze riscuri de accidente.

Articolul 19

(1) Materialele folosite in constructia, finisarea si dotarea locuintelor se aleg astfel incat sa nu polueza aerul interior sis a asigure izolarea hidrotermica si acustica corespunzatoare.

(3) Se va realiza izolarea acustica a fiecarei camere fata de camerele invecinate din aceeasi locuinta, fata de locuintele invecinate si fata de zgomotul produs de instalatiile aferente locuintei, cladiii sau spatiilor invecinate cu alta destinatie decat cea de locuit.

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, coroborate cu prevederile documentatiile de urbanism avizate invecinate:

- se propune constituirea tramei stradale existente la profil de 9 m, prin completarea domeniul public cu o fasie de teren cu latimea de 2,5 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/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.

Strada 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 10.

In interiorul loturilor 1-9 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 Olimp la profil de 9 m (parcela 10) si constituirea zonei verzi compacte (parcela 11).

Se propune realizarea a 11 loturi:

- parcelele – 1 - 9 – pentru locuinte unifamiliale;

- parcela 10 – pentru cai de comunicatie rutiera;
- parcela 11 – pentru zona verde compacta;

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 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 min. = 5%; POT max. = 35%;

CUT min. = 0,05; 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. Se vor planta min. 1 arbore/arbust la 100 mp de teren;

In cadrul parcelelor de locuinte, spre caile de circulatie, in zonele de retragere fata de aliniamente, min. 60% din suprafete vor fi prevazute cu materiale permeabile (zone verzi, dale inierbate si/sau beton drenant). In zonele verzi se va avea in vedere plantarea de arbori inalti si medii 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.

Dalele inierbate numite si pavele tip grila sau pavele ecologice, sunt o soluție de pavare durabila, in special pentru folosinta rezidentiala, care permite cresterea gazonului prin golurile predefinite. Acestea sunt potrivite pentru alei auto, chiar si parcari personale in zone rezidentiala, contribuind la mentinerea unui aspect verde si estetic, precum si la consolidarea solului.

Conform specificatiilor tehnice, betonul drenant poate fi utilizat la alei, cai de acces, carosabil si parcari in zona rezidentiala. Avand in compozitie agregate cu granulatii diferite (fiind exclusa granulatia de nisip), ciment si aditivi speciali ce permit si sustin coeziunea si omogenitatea betonului drenant in timpul turnarii, suprafata rezultata are ca principale avantaje eliminarea baltirii si descongestionarea semnificativa a sistemului de canalizare in situatia unor averse considerabile de ploaie.

- zona verde compacta (parcela 11), in suprafata de cca. 218 mp (min. 5% din supratata terenului reglementat). Zona verde va fi de interes public si va fi amenajata prin grija initiatorului PUZ ca loc de relaxare si recreere, dotat cu mobilier specific;

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

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), cu soclu opac de maxim 50 cm/cota trotuarului si stalpi de max 2 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.

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 rezidentiala cu regim redus de inaltime – locuinte unifamiliale (cuplate si izolate)
  parcela 1 – *parcela locuinte izolate – front 17,50 m si suprafata de 449 mp, rezultata ca urmare a treceri in domeniul public al suprafetei de 218 mp avand destinatie de zona verde compacta (parcela 11)*
  parcelele 2-9 – cu suprafete de min. 300 mp si front stradal minim 12 m - parcelele de locuinte cuplate;
  POT min. = 5%; POT max. = 35%;
  CUT min. = 0,05; CUT max. = 1,05;
  H max. cornisa /atic neretras 7,5 m; H max. 11,5 m;
  Regim de inaltime max. D(S)+P+1E+M/Er

- **Cc** - zona circulatii auto, pietonale (parcela 10 – realizare prospect strada Olimp – PT 1- 9m);

- **Ve** -zona verde compacta (parcela 11)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Lu -zona rezidentiala cu regim redus de inaltime – locuinte unifamiliale (cuplate si izolate)
parcela 1 – *parcela locuinta izolata – front 17,50 m si suprafata de 449 mp, rezultata ca urmare a treceri in domeniul public al suprafetei de 218 mp avand destinatie de zona verde compacta de interes public (parcela 11)*
parcelele 2-9 – cu suprafete de min. 300 mp si front stradal minim 12 m - parcelele de locuinte cuplate;

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 izolat, pe parcela 1, respectiv locuintele unifamiliale realizate in sistem cuplat, pe parcelele 2-9);
- cai de acces carosabile si pietonale in incinta;
- parcari la sol;
- 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**. Avand in vedere suprafata redusa a parcelelor si modul de amplasare a locuintelor (in principal in sistem cuplat) nu vor fi acomodate spatii pentru activitati educationale.

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 min. = 5%; POT max. = 35%;

CUT min. = 0,05; 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*, in interiorul zonei construibile delimitate:

- aliniere fata de str. Olimp – 6,00 m;

Este permisa depasirea alinierii 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, inclusiv car porturi/garaje, posturile de transformare si alte cladiri, destinate utilitatilor sau echiparii edilitare, care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare.

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:

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: h/2 din inaltimea la cornisa superioara sau la atic, dar nu mai putin de min. 3m, exceptand parcela 1, adiacenta zonei verzi compacte, unde retragerea obligatorie este min. 2 m. respectiv cu calcan pe cealalta limita laterala, in cazul locuintelor cuplate;
- retrageri fata de limita posterioara: cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 6 m in cazul parcelelor cu o adancime mai mica de 30 m fata de aliniament si nu mai putin de 10 m in cazul parcelelor cu o adancime ce depaseste 30 m fata de aliniament.

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

De asemenea conform OMS 119/2014 in faza urmatoare de proiectare DTAC, se vor respecta:

articolul 17

(1) Parametrii sanitari care trebuie sa fie respectati la proiectarea si executia locuintelor sunt:

- suprafata minima a unei camera= 12 mp;

- suprafata minima a bucatariei= 5 mp;

- inaltimea sub plafon = 2,55 m.

(2) Incaperile de locuit si bacatariile trebuie prevazute cu deschideri directe catre aer liber- usi, ferestre, care sa permita ventilatia naturala.

(3) Iluminatul natural in camera si bucatarie trebuie sa permita dasfasurarea activitatilor zilnice fara a se recurge la lumina artificiala.

(4) Ventilatia naturala trebuie sa previna vicierea si poluarea aerului interior prin asigurarea urmaorilor parametri:

- volumul minim de aer necesar unei personae este de 30 mc;

-ventilatia naturala in bucatarie, baie si camara trebuie asigurata prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte vertical cu tiraj natural, si prin pastrarea libera a unui spatiu sw 1 cm sub usile interioare;

-suprafata partii mobile a ferestrei din incaperea de locuit, trebuie sa respecte proportia minima de 1/20 din suprafata podelei.

(5) Ghenele tehnice si toboganul de deseuri solide se izoleaza acustic si se prevad cu posibilitati de acces pentru curatare si decontaminare periodica.

(6) Peretii, planseele si putul ascensorului trebuie isolate impotriva zgomotelor si vibratiilor.

(7) Sistemul de incalzire trebuie sa asigure temperature minima de 20°C in camerele de locuit, cu diferente in functie de destinatia incaperii.

articolul 18

(1) Planificarea spatiilor trebue sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- sa permita circulatia comoda a copiilor, persoanelor in varsta si a celor cu dizabilitati, prin culoare de minimum 1,20 m largime, sa nu existe trepte inutile intre camera, planuri inclinate, sa fie iluminate suficient;

- sa asigure separarea de functiuni impotriva propagarii zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;

- sa izoleze camerele de locuit de camerele de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori;

- sa permita deschiderea comoda a usilor interioare.

(2) Baile si W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit si a bucatariilor.

(3)Finisajele interioare si dotarile echipamentelor nu trebuie sa creeze riscuri de accidente.

articolul 19

(1) Materialele folosite in constructia, finisarea si dotarea locuintelor se aleg astfel incat sa nu polueza aerul interior sis a asigure izolarea hidrotermica si Acustica corespunzatoare.

(2) La proiectarea si constructia locuintelor se va tine cont de orientarea camerelor fata de punctele cardinal, de vanturile dominante, de curentii locali de aer, care se produc in ansamblurile de constructii inalte, si de insorirea maxima din timpul verii.

(3) Se va realiza izolarea acustica a fiecarei camere fata de camerele invecinate din aceeasi locuinta, fata de locuintele invecinate si fata de zgomotul produs de instalatiile aferente locuintei, cladiii sau spatiilor invecinate cu alta destinatie decat cea de locuit.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 21 Accesuri 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, coroborate cu prevederile documentatiile de urbanism avizate invecinate:

- se propune constituirea tramei stradale existente la profil de 9 m, prin completarea domeniul public cu o fasie de teren cu latimea de 2,5 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/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.

Completarile necesare la strada vor fi executate 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 10.

In interiorul loturilor 1-9 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), avand in vedere insa asigurarea, in zonele de retragere fata de aliniamente, a unui procent de min. 60% din suprafete cu materiale permeabile (in cazul cailor de circulatie -dale inierbate sau beton drenant).

Art. 22 Accesuri pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri.

Avand caracter public, strada Olimp va fi prevazuta cu trotuar pe ambele parti carosabile.

Parcelele 1-9 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 de la reteaua de apa a localitatii Dumbravita, existenta pe str. Olimp. 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 la reteaua de apa a localitatii Dumbravita, existenta pe str. Olimp. 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

Apele uzate menajere se vor deversa prin intermediul unor racorduri in reteaua de canalizare ape uzate menajere existenta in zona, 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. Bazinele de retentie vor fi dimensionate in asa fel incat sa nu rezulte surplus de ape pluviale. Evacuarea surplusului de ape pluviale se va face la minim o ora dupa oprirea ploi si dup ace s-au scurs apele preluate de la nivelul strazii, pentru a nu incarca rigola (*conform Adresa nr. 62995 din 08.08.2025 emisa de Comuna Dumbravita – acord de preluare si evacuare in mod controlat, treptat si cu debit redus, pe parcursul a catorva ore a surplusului de ape pluviale din bazinele de retentie in rigola pluviala stradala.*).

Apele pluviale colectate de la nivelul strazii Olimp sunt preluate in sistemul centralizat existent (rigola existenta a strazii Olimp).

Alimentarea cu energie electrica

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

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 9 parcele (1-9),

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

Volumetria va fi echilibrata, specifica programului arhitectural.

- acoperișurile cu sarpanta vor avea forme simple, cu pante 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. Se vor evita invelitorile din table care imita tigla.

- culorile de baza vor fi pastelate, deschise apropiate de culorile naturale: tonuri de alb, gri si bej, culori armonizate.

- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza cu finisaje de arhitectura cu cladirea principala.

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.

- minim 30% zona verde, amenajata in interiorul fiecarei parcele. Se vor planta min. 1 arbore/arbust la 100 mp de teren;

- spre caile de circulatie, in zonele de retragere fata de aliniamente, min. 60% din suprafete vor fi prevazute cu materiale permeabile (zone verzi, dale inierbate si/sau beton drenant). In zonele verzi se va avea in vedere plantarea de arbori inalti si medii 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.

Dalele inierbate numite si pavele tip grila sau pavele ecologice, sunt o soluție de pavare durabila, in special pentru folosinta rezidentiala, care permite cresterea gazonului prin golurile predefinite. Acestea sunt potrivite pentru alei pietonale si auto, chiar si pentru parcari personale in zone rezidentiala, contribuind la mentinerea unui aspect verde si estetic, precum si la consolidarea solului.

Conform specificatiilor tehnice, betonul drenant poate fi utilizat la alei, cai de acces, carosabil si parcari in zona rezidentiala. Avand in compozitie agregate cu granulatii diferite (fiind exclusa granulatia de nisip), ciment si aditivi speciali ce permit si sustin coeziunea si omogenitatea betonului drenant in timpul turnarii, suprafata rezultata are ca principale avantaje eliminarea baltirii si descongestionarea semnificativa a sistemului de canalizare in situatia unor averse considerabile de ploaie.

Art. 30 Imprejmuiri -pentru cladirile de locuit se recomanda imprejmuiri la fronturi din material transparent (recomandat elemente vertical metalice), cu soclu opac opac de maxim 50 cm/cota trotuarului si stalpi de max 2 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.

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

Cc- cai de comunicatie – trama stradala propusa (parcela 10 – completare profil strada Olimp)

1. GENERALITATI

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

Art. 2. Functiunea dominanta a unitatii este de cai de comunicatie rutiere existente si propuse (strazi principale, secundare).

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 Intrucat terenul reglementat nu necesita constituirea partii carosabile a str. Olimp (aceasta fiind existenta, completarea ei facandu-se punctual pe latime variabila 0-50 cm; suprafata necesara completare carosabil cca. 50 mp) apele pluviale colectate de la nivelul strazii Olimp sunt preluate in rigola existenta a strazii.

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

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Art. 25 Parcelarea – pentru completarea profilului strazi Olimp este propusa o parcela (parcela 10);

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 Olimp nu permite asigurarea unei zone verzi de aliniament.

Art. 30 Imprejmuiri – nu este cazul.

Ve – **zona verde compacta** (parcela 11).

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, amenajari pentru sport, joc şi odihna, constructii pentru expozitii si activitati culturale, constructii usoare cu caracter provizoriu pentru activitati de comert si alimentatie publica, grupuri sanitare, spatii pentru intretinere, constructii edilitare, 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 se vor amplasa astfel incat sa se asigure acces carosabil la drumurile publice (pentru intretinere, aprovizionare).

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 – pentru zona verde compacta este propusa o parcela (parcela 11).

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 - deoarece zona verde are caracter public, este interzis a se ingradi zona verde cu imprejmuiri opace sau transparte din alte materiale decat imprejmuiri verzi.

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
arh. BAIA Dragos

Coordonator RUR
arh. urb. MARCULESCU Laura Eugenia

