

" PLAN URBANISTIC DE DETALIU"
CONSTRUIRE DOUA HALE
CF 416077 Dumbravita
beneficiar:
HAJJAR JEAN ADNAN

studiounu

SC. STUDIO UNU de ARHITECTURA SRL, Timisoara, Str. Gheorghe Doja, nr. 10, ap 3,
CUI RO 40315393, Nr. inreg. ORC J35/4578/2018,
contul nr. RO91 BTRL RONC RT04 7932 4101 BANCA TRANSILVANIA,
Tel. 0722 920759, 0723 527701, e-mail: studiounu@gmail.com

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

„CONSTRUIRE DOUA HALE”

jud. Timis, com. Dumbravita, sat Dumbravita-teren intravilan

CF. nr. 416077 , nr. cad. 416077 Dumbravita

AMPLASAMENT	:	jud. Timis, com. Dumbravita, sat Dumbravita-teren intravilan CF. nr. 416077, nr. cad. 416077 Dumbravita
Beneficiar	:	HAJJAR JEAN ADNAN
Urbanism	:	S.C. STUDIO UNU DE ARHITECTURA S.R.L.
Faza de proiectare	:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)
Data elaborării	:	OCT 2025-proiect nr. 25-10

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII
- 1.3. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU PUD

2. INCADRAREA IN ZONA

- 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE
POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII
ELEMENTELE CADRULUI NATURAL SI CARACTERISTICI GEO-TEHNICE ALE
TERENULUI

REGLEMENTARI DIN DOCUMENTATII APROBATE ANTERIOR

- 2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

3. SITUATIA EXISTENTA

- 3.1. ZONA STUDIATA
- 3.2. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATI
- 3.3. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VACINATATI
- 3.4. SUPRAFATE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE
- 3.5. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC
- 3.6. DESTINATIA CLADIRILOR
- 3.7. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA
SUPRAFETELOR OCUPATE
- 3.8. CONCLUZILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE
- 3.9. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (inaltime, structura, stare etc)
- 3.10. ECHIPAREA EXISTENTA

4. REGLEMENTARI

- 4.1. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE
- 4.2. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT SI LIMITE PARCELA
INDICI URBANISTICI PROPUȘI
- 4.3. BILANT TERITORIAL EXISTENT SI PROPUȘ
MODALITATE DE ORGANIZARE A CIRCULATIEI EXISTENTE. PARCARI
SPATII VERZI
- 4.4. ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Alimentarea cu apă și canalizarea

Breviar de calcul

5. CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE
ASUPRA MEDIULUI Conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004

6. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

7. CONCLUZII

- 7.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUȘE.
- 7.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD-ului

Memoriu justificativ

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

„CONSTRUIRE DOUA HALE”

jud. Timis, com. Dumbravita,

sat Dumbravita-teren in intravilanul localitatii Dumbravita

CF. nr. 416077, nr. cad. 416077 Dumbravita

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

AMPLASAMENT	:	jud. Timis, com. Dumbravita, sat Dumbravita-teren in intravilan Dumbravita CF. nr. 416077, nr. cad. 416077 Dumbravita Str. Simfoniei FN
Beneficiar	:	HAJJAR JEAN ADNAN
Urbanism	:	S.C. STUDIO UNU DE ARHITECTURA S.R.L.
Faza de proiectare	:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)
Data elaborării	:	OCT 2025
Nr. proiect	:	OCT 2025-proiect nr. 25-10

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul situat in jud. Timis, com. Dumbravita, sat Dumbravita -, teren aflat in intravilanul localitatii Dumbravita; in vederea realizarii a 2 constructii- hale depozitare deservite de parcare alei in incinta si imprejurimi, cat si constructii anexe; pe terenul inregistrat in CF416077 Dumbravita.

Documentatia stabileste conditiile tehnice pentru 2 constructii- hale depozitare- in ceea ce priveste amplasarea pe parcela si conformarea arhitectural-volumetrica, in corelare cu cadrul natural, cadrul construit existent si dezvoltarea viitoare a acestei zone.

Documentatia de fata stabileste:

- modul de ocupare a terenului
- conditiile de realizare a constructiilor propuse
- realizarea infrastructurii tehnico edilitare
- asigurarea accesului pe parcela cat si lucrarile rutiere necesare.

Pentru aceasta documentatie a fost obtinut Certificatul de Urbanism nr. 825 din 17.10.2025, eliberat de Comuna Dumbravita.

1.3. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU PUD Documentatie topografica, continand date topografice si cadastrale

Baza topografică folosită ca suport pentru planșele cuprinzând situația existentă și planșele cu propuneri a fost prezentată pentru verificare și viză la oficiul județean de cadastru geodezie și cartografie, potrivit ar. 6 din Legea Nr. 7/1996 (publicată în Monitorul Oficial

149/16.06.1996). Scara folosită este 1:500/1:1000 si prezinta parcela în studiu și vecinătățile. Planul conține elementele de planimetrie și de nivelment: cotele de nivel care susțin sistematizarea pe verticală cat si curbele de nivel.

-Studiu geotehnic intocmit de proiectant de specialitate

-se va realiza la urmatoarea etapa

Studiul geotehnic certifica situarea terenului în zonă ferită de riscuri naturale (inundații, alunecări de teren, etc.) și va conține datele privind stratificația și natura terenului de fundare (adâncimea de fundare, presiunea pe talpa fundației, nivelul apei freatice, soluții recomandate de fundare.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Comuna Dumbravita se gaseste in partea nordica a municipiului Timisoara, resedinta judetului Timis.

Imobilul pentru care se întocmește prezenta documentație se gaseste în partea de nord a localității Dumbravita. Terenul face parte dintr-o zona mai ampla de suprafete de teren traversate de o retea de drumuri de exploatare și canale de desecare aflate în evidenta ANIF. Pentru o parte dintre aceste terenuri au fost intocmite Planuri Urbanistice Zonale, care au generat zone noi edificabile, rezidentiale, cu caracter mixt sau pentru zone industrial/depozitare.

P.U.G. Dumbravita avizat cu HCL nr. 140 din 25.10.2023 a introdus in intravilan o suprafata ampla de teren din teritoriul administrative al comunei Dumbravita avand in principal ca limita teritoriului administrativ al Municipiului Timisoara, cat si a comunelor cu care se invecineaza. La nord, pe linga limita teritoriului administrativ al comunelor Sanandrei si Giarmata, gasim ca limita a intravilanului si paraul Beregsau cat si Centura Timisoara. In zona de nord a comunei se geseste singurul teritoriu ramas in extravilan, in procent de 5,68% din UAT Dumbravita.

P.U.G. Dumbravita a determinat si delimitarea functionala e teritoriului intravilan si a trasat traseele majore ale cailor de circulatie, cat si prospectele acestora.

Terenul studiat se gaseste intr-o zona putin construita, interventia majora fiind aici traseul edificat al centurii Timisoarei cat si propunerea de drum colector (paralel cu centura), care are un traseu clar si care in zonele in care s-au intocmit documentatii de urbanism prezinta segmente cedate catre domeniul public al comunei Dumbravita. In cvartalul in care se gaseste terenul studiat, determinat de str. Simfoniei, Paraul Beregsau cat si Centura Timisoara; exista suprafata de teren cedata domeniul public pentru realizarea drumului colector.

La intocmirea acestui plan urbanistic de detaliu, s-au luat in considerare documentatiile aprobate care stabilesc directiile de dezvoltare a teritoriului si reglementariile urbanistice aprobate:

- **PUG Dumbravita aprobat cu HCL nr. 140 din 25.10.2023**

ELEMENTELE CADRULUI NATURAL SI CARACTERISTICI GEO-TEHNICE ALE TERENULUI

Amplasamentul se gaseste in localitatea Dumbravita -teren in intravilanul - comunei Dumbravita, judetul Timis.

Partea de nord a comunei Dumbrăvița, județul Timiș, se caracterizează printr-un **relief de câmpie** specific Câmpiei de Vest (Câmpia Timișului), cu soluri fertile de tip cernoziom și un cadru geologic dominat de depozite aluvionare recente. Caracteristicile geotehnice sunt influențate de această alcătuire variată a terenului și de prezența apei freatice la adâncime mica.

Elemente ale Cadrului Natural

- **Geomorfologie:** Zona face parte din Câmpia de Vest, o câmpie joasă, formată prin sedimentarea materialelor aduse de râurile Timiș și Bega. Relieful este plan, cu denivelări modeste, care nu depășesc de obicei 2-3 metri.
- **Hidrografie:** Zona este situată în apropierea cursurilor de apă. Pârâiele Behela și Niarad curg la aproximativ 1 km distanță de comună, iar albiile lor sunt slab conturate. Partea nord-vestică a comunei este străbătută de un curs secundar al pârâului Beregsău.
- **Climat:** Climatul este temperat-continental, caracterizat prin ierni blânde, fără viscole, și veri calde, cu vânturi predominante din nord și nord-est.
Factorii climatici determina existenta uni climat temperat continental moderat.
conditiile climatice din zona se caracterizeaza prin urmatoarii parametri:
-medie lunara minima -2°C....- 6°C.-Ianuarie
-medie lunara maxima +14°C -Iulie

- **Vegetație și faună:** Zona se încadrează în silvostepă, cu o vegetație și faună specifice, adaptate acestui mediu

Caracteristici Geotehnice ale Terenului

Terenul din partea de nord a Dumbrăviței este constituit dintr-o succesiune de **materiale foarte diverse**, depuse în regim aluvionar, care prezintă caracteristici geotehnice specifice, ce necesită o atenție deosebită în cazul construcțiilor:

- **Alcătuire litologică:** Straturile de sol includ argile, prafuri (loessuri), nisipuri și pietrișuri. Acestea au, în general, o alcătuire granulometrică mijlocie spre mijlocie fină.
- **Tipuri de sol:** Principalele tipuri de soluri prezente sunt cele de silvostepă, predominant **cernoziomuri** (levigate, gleice, degradate) și **preluvosoluri**.

Terenul este relativ plat.

REGLEMENTARI DIN DOCUMENTATII APROBATE ANTERIOR

- **PUG Dumbravita aprobat cu HCL nr. 140 din 25.10.2023**

Terenul studiat se află în intravilan Dumbravita (), **zona ID –industrie/depozitare, UTR IS 8C_1 industrie 3- industrie si servicii.**

Terenul se gaseste in cadrul sitului „**Dumbravita 3**”.

Conform site <https://map.cimec.ro>. Situl arheologic „Obiectiv 3 este situat într-o zonă inundabilă, fiind amplasat pe malul drept al pârâului Beregsău, pe o terasă cu o altitudine de cca. 92 m. Constă dintr-o așezare deshisă, cu o stratigrafie complexă/multistratificată. A fost reperat la suprafață pe baza unui material arheologic constând din fragmente de ceramică, datată în epoca post-romană și în epoca medievală.

În timpul cercetării preventive au fost identificate complexe arheologice de dimensiuni mari (9 locuințe de tip bordei, semibordeie și de suprafață; unele dintre ele au fost surprinse cu podină și cu vatră) și de dimensiuni mai mici (9 șanțuri; 1 cuptor; 60 de gropi de stâlp, gropi de provizii, gropi menajere).

Materialul constă în fragmente de ceramică (tipice și atipice), piese ceramice întregi sau

întregibile (vase, pipe), fragmente osteologice (umane, animale), fragmente litice, piese din fier; fragmente din obiecte (cuțite, catarama, obiecte de harnașament) și obiecte podoabă (inel). Materialul acoperă un palier temporal larg, de la neolitic (cultura Starčevo-Criș), epoca post-romană (sec. II-IV), epoca medievală (sec. IX-X, X-XI, XIII și XIV-XV) și epoca modernă (sec. XVIII).

Situl a fost supus unei cercetări preventive în partea centrală cu ocazia lucrărilor de execuție la Centura Timișoarei DNCT, care taie situl în partea mediană pe direcția NV-SE."

▪ **Documentatie dezmembrare**

Anterior acestei documentatii a fost intocmita o documentatie de dezmembrare a imobilului cu nr. CF 415819-S=3202mp, care a generat doua imobile:

CF 416077-S=3056mp, teren intravilan, proprietar Hajjar Jean-Adnan si

CF 416078- S=146mp, teren intravilan pentru strada pentru care au fost demarata procedura de inscriere in proprietatea publica a comunei- teren prevazut pentru completarea prospectului strazii Simfoniei -DE17- pe partea terenului studiat.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Terenul aflat in studiu se gaseste in intravilanul a comunei Dumbravita.

Terenul este cuprins in **zona ID –industrie/depozitare, UTR IS 8C_1 industrie 3-industrie si servicii.**

Terenul nu este valorificat, intretinut sau utilizat.

Terenul nu este racordat la rețeaua de apă dar există rețea de apă în proximitate. Se studiază realizarea extinderii rețelei existente până la terenul în studiu.

În această zonă nu există sistem de canalizare centralizat dar sunt realizate studii elaborate în acest sens. Varianta finală se va elabora în momentul în care se va găsi finanțarea pentru această investiție.

Funcțiunea propusă prin această documentație este ce-a propusă prin PUG.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. ZONA STUDIATA

Terenul studiat se află în intravilan Dumbravita. În partea de nord

Terenul face parte dintr-un cvartal delimitat de:

- V, NV -str. Simfoniei,
- S, SE Paraul Beregsau
- N, NE Centura Timisoara

Terenul în studiu este cuprins în **zona ID –industrie/depozitare, UTR IS 8C_1 industrie 3- industrie si servicii.** conform PUG -Dumbravita **aprobat cu HCL nr. 140 din 25.10.2023.**

În proximitate, în partea de NE se găsește un teren prevăzut pentru drumul colector care este paralel cu Centura Timișoarei.

3.2. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATI

Terenul care face obiectul acestei documentatii are acces din str. Simfoniei; care conform PUG Dumbravita are un prospect de 12m/15m. Strada Simfoniei are directia NE-SV si este cel mai vestic traseu care deservește zona rezidentiala si care pe ultimul segment traversează zona

ID si se descarca in drumul colector. Prospectul acestei strazi este preponderent de 12m, respective de 15m si are profilul compet aproape pana in apropierea traversarii paraul Beregsau. Ultimul segment (prospect 15m) urmeaza ca prin documentatii de urbanism sa-si intregasca profilul.

In dreptul parcelei studiate, beneficiarul acestei documentatii a realizat o documentatie de dezmembrare astfel ca De 17-str. Simfoniei a fost completat cu inca 4m.

Strada Simfoniei prezinta asfalt in dreptul terenului studiat.

3.3. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VACINATATI

Terenul inscris in **C.F. nr. 416077 Dumbravita** are suprafata de de 3056mp.
Terenul este liber de constructii.

VECINATATI :

- Terenul se află în partea de nord a intravilanului Comunei Dumbravita.
- Limitele terenului sunt :
 - NE- teren privat CF 416079 –teren pentru care se intocmeste un P.U.D. „CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE SI SPALATORIE SELF SERVICE”
 - SE- teren privat CF 408046
 - SV-teren privat- conform PUG –zona ID, UTR: VA 8C Industrie 3
 - NE-drum (teren cedat pentru completarea profilului transversal al strazii De 17-Simfoniei).

Conform PUG Dumbravita terenul studiat nu este traversat de relele.

3.4. SUPRAFATE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul studiat este relativ plat si este liber de constructii.

Terenurile din zona nu sunt edificate si au interdictie temporara de construire pana la elaborarea unei documentatii de urbanism.

3.5. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Terenul studiat se află in intravilan Dumbravita (). Zona este cuprins in **zona ID – industrie/depozitare, UTR IS 8C_1 industrie 3- industrie si servicii.** conform PUG - Dumbravita **aprobat cu HCL nr. 140 din 25.10.2023**

La aceasta data, zona din care face parte terenul nu este edificata.

Conform PUG Dumbravita terenurile au interdisctie temporara de construire pana la elaborarea unei documentatii de urbanism.

Caracterul zonei este imprimat de prevederile din RGU aferent PUG Dumbravita.

Imaginea generala va trebui sa reflecte tipologia specifica acestei zonificari functionale zona ID –industrie/depozitare, UTR IS 8C_1 industrie 3- industrie si servicii.

3.6. DESTINATIA CLADIRILOR

Zona este cuprins in **zona ID –industrie/depozitare, UTR IS 8C_1 industrie 3- industrie si servicii.** conform PUG -Dumbravita **aprobat cu HCL nr. 140 din 25.10.2023:**

ID - Zona unități industriale și de depozitare.

1.UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni industriale și funcțiuni cvasi-industriale și de mică producție, conform anexa 1.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. Se admite cuplarea funcțiunii cu cea a funcțiunilor terțiare aferente zonei industriale și de depozitare. În acest caz, zonele industriale pot acomoda funcțiuni comerciale sau de servicii în limita a cel mult 49% din suprafața construită și din suprafața construită desfășurată aferentă întregii parcele/zone.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

UTR IS 8C_1 industrie 3

Se află în UTR IS: Industrie și servicii

Descriere Platforme industriale și de servicii, amplasate de-a lungul căilor de comunicație de importanță metropolitană: DNCT

Conform PUG, zona este cuprinsă în intravilanul localității Dumbravita, zona prevăzută pentru dezvoltare unei zone industriale, depozitare și servicii.

Conform P.U.G. – "Regimul de înălțime maxim admis este de S/D+P+2E, 3 niveluri supraterrane; demisolul se consideră nivel supraterran, iar subsolul se consideră nivel subteran. Configurația maximă este S+P+2E sau D+P+1E (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m."

3.7. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Terenul studiat are suprafața de **3056mp**, și are forma în plan regulată.

Terenul se găsește în proprietatea :

HAJJAR JEAN ADNAN

- C.F. nr. **416077 Dumbravita**

Terenul este liber de construcții.

3.8. CONCLUZILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Pentru investigația geotehnică a terenului s-a executat un foraj geotehnic F1 până la adâncimea de -5,0m

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 90cm...100cm, conform STAS 6054/77.

Stratificatia terenului conform Fisa Foraj F1:

±0,00m.....-0,30m	-sol vegetal
-0,30m.....-0,70m	-praf nisipos gri galbui cu incluziuni roscate, consistent;
-0,70.....-5,00m	-nisip prafos gri cu incluziuni galbui roscate, în stare de indesare medie, indesar de la -2,70m în jos;
-5,00m.....în jos	- stratul continua.

Apa subterană, s-a interceptat până la adâncimea de -2,20m pe adâncimea forajului F1. Sunt posibile și infiltrații în partea superioară a terenului de fundare, în perioadele cu precipitații abundente și de topire a zăpezilor.

Se apreciază un nivel maxim absolut al apelor subterane $NH_{MAX} = -1,50m$

In conformitate cu Normativul NP074/2014 totalul de 9 puncte incadreaza lucrarea in "CATEGORIA GEOTEHNICA 1" tipul "REDUS"

Cota de fundare minima recomandata este $D_f = -1,10m$ de la suprafata terenului natural. datorita faptului ca terenul este in panta, pe zona constructiei propuse se recomanda respectarea cotei minime de fundare pe tot conturul fundatiilor si incastrarea acestora in terenul bun de fundare, trecerea intre cote diferite de panta realizandu-se treptat.

Se va acorda o atentie sporita colectarii si evacuarii apelor meteorice din perimetrul constructiei pentru evitarea infiltrarii acestora la talpa fundatiei.

3.9. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (inaltime, structura, stare etc)

Fondul construit este inexistent in zona.

3.10. ECHIPAREA EXISTENTA

Alimentarea cu apă:

Terenul studiat pentru amplasarea celor doua constructii nu prezinta la strada rețea de distribuție de apă potabilă.

Extinderea rețelei centralizate a comunei, respectiv traseul eccestei extinderi va fi studiat la o faza ulterioara.

Canalizarea menajeră

Terenul studiat nu este deservit de rețele de canalizare menajeră.

În localitatea Dumbravita există sistem de canalizare menajeră centralizat. Extinderea acestei rețele in zonele noi edificabile este in studiu.

Alimentarea cu energie electrică

Pentru terenul aflat in studiu exista posibilitatea de racordare in urma demersurilor necesare care se vor realiza la o faza ulterioara.

Iluminat public

În momentul actual, în zona studiată nu există iluminat public pe drumul public. Nu exista iluminat stradal in dreptul parcelei studiate.

Gospodărie comunală

Pe raza comunei Dumbravita, serviciile de salubritate sunt efectuate de o companie privata care actioneaza in baza unui contract de prestari servicii.

4. REGLEMENTARI

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului PUD se bazeaza pe solicitarea beneficiarului pentru realizarea de 2 constructii- hale pentru industrie, depozitare si servicii - care pot fi deservite si completate de anexe specifice (ex casa poarta, spatiu tehnic, copertine, magazie etc).

Soluția urbanistică s-a conturat pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între proprietari și proiectant, respectând impunerile și cerințele cuprinse în **Certificatul de Urbanism nr. 825 din 17.10.2025**, eliberat de Comuna Dumbravita.

Tema stabilită este construirea de 2 constructii- hale pentru industrie, depozitare si servicii - in regim de inaltime maxim P+1E partial- și realizarea amenajărilor aferente- amenajare parcare/platforme alei auto/pietonale, amplasare anexe specifice (casa poarta, spatiu tehnic, copertine, magazie etc; cat si realizare imprejmuire

In perimetrul studiat, se propune amplasarea de 2 constructii- hale pentru industrie, depozitare si servicii in regim maxim de inaltime P+1E partial, *care sa poata fi completate cu anexe specifice (ex: casa poarta, spatiu tehnic, copertine, magazie etc.) si care sa exprime caracterul functiunii propuse.*

Zona de implantare a constructiilor se regaseste in plansa REGLEMENTARI URBANISTICE. ZONIFICARE

Funcțiuni admise conform RLU PUG aprobat cu HCL nr. 140 din 25.10.2023 pentru constructiile propuse :

- **Funcțiuni industriale și funcțiuni cvasi-industriale și de mică producție, servicii ID - Zona unități industriale și de depozitare.**

1.UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni industriale și funcțiuni cvasi-industriale și de mică producție, conform anexa 1.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. Se admite cuplarea funcțiunii cu cea a funcțiunilor terțiare aferente zonei industrial și de depozitare. În acest caz, zonele industriale pot acomoda funcțiuni comerciale sau de servicii în limita a cel mult 49% din suprafața construită și din suprafața construită desfășurată aferentă întregii parcele/zone.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

UTR IS 8C_1 industrie 3

Se află în UTR IS: Industrie și servicii

Descriere Platforme industriale și de servicii, amplasate de-a lungul căilor de comunicație de importanță metropolitană: DNCT

Cele doua constructii propuse se pot executa in etape.

Cele doua constructii pot fi extinse in cadrul zonei de implantare propusa conform plansa REGLEMENTARI URBANISTICE. ZONIFICARE.

4.1. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Cele doua constructii principale- doua hale- in regim de inaltime maxim propus **S/D+P+2E**, se vor amplasa in zona de implantare conform plasa REGLEMENTARI URBANISTICE. ZONIFICARE

Cladirile vor prezenta 4 fatade specifice pentru constructii amplasate izolat pe teren, iar pozitia acestora una fata de cealalta va tine cont de amenajarea terenului cat si de buna functionare a incintei. Alaturat halelor depozitare se pot realiza anexe specifice (ex: casa poarta, spatiu tehnic, copertine, magazie etc.).

Accesul in constructii se va realiza astfel incat circulatia pietonala sa fie protejata de ce-a auto. Halele vor fi deservite de alei auto si pietonale, platforme si zona parcare auto.

4.2. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT SI LIMITE PARCELA

Cele doua cladiri propuse vor amplasa in zona de implantare conform plasa REGLEMENTARI URBANISTICE. ZONIFICARE

Cele doua hale vor fi amplasate dupa cum urmeaza:

-O constructie-hala care va fi amplasata la aliniamentul propus prin PUG-10m- cu retragere fata de limitele laterale H/2 dar nu mai putin de 3m

-O constructie-hala amplasata in zona din spate a parcelei cu retragere fata de limitele laterale H/2 dar nu mai putin de 3m si retragere fata de limita posterioara de H/2 dar nu mai putin de 3m

Pozitionarea celor doua constructii va genera genereze o incinta comuna. .

Se propune o retragere de 10m fata de aliniamentul strazii Simfoniei conform PUG aprobat.

INDICI URBANISTICI PROPUȘI (conform PUG Dumbravita aprobat)

REGIM DE ÎNĂLȚIME maxim	S/D+P+2E
P.O.T. max. PROPUS	60%
C.U.T. max. PROPUS	2

- Învelitoare șarpantă / terasă;
- Panta acoperișului ≤ 15°.
- **H maxim cornișă/atic = 16m (conform P.U.G.);**
- Destinație –industrie nepoluanta/depozitare/birouri/servicii Conform functiuni PUG Dumbravita aprobat.

4.3. BILANT TERITORIAL EXISTENT SI PROPUȘ

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFATA-mp	%	SUPRAFATA-mp	%
Suprafata otala TEREN	3056mp	100	-	-
Suprafata teren reglementat din care:		-	3056	100%
-suprafata maxima ce poate fi ocupata de constructii			1833,6mp	60%
-siuprafata minima de spatii verzi			611,2mp	20%
-platforme, alei auto/pietonale, parcare teren liber- suprafata minima			611,2mp	20%

4.4. MODALITATE DE ORGANIZARE A CIRCULATIEI EXISTENTE. PARCARI

Terenul va beneficia de un acces (6m), dimensionat pentru functiunea propusa. Accesul la teren se realizeaza din strada Simfoniei. Terenul inscris in CF 416078 este in procedura de predare catre Comuna Dumbravita ca domeniu public strada.

Conform PUG Dumbravita prospectul final al strazii Simfoniei va avea 15m si va cuprinde carosabil, zone verzi de aliniament , pista de biciclete cat si pietonal.

In cadrul incindei se vor realiza alei auto/pietonale, platforme si o zona special amenajata pentru parcare. Dimensionarea parcarii va tine cont de destinatia cladirilor-hale corelat cu legislatia in vigoare.

4.5. SPATII VERZI

Se propune ca spatiile verzi sa ocupe **min 20%** din suprafata terenului (conform PUG aprobat/legislatie in vigoareconform functiune).

Lucrările de amenajare pentru spațiile verzi propuse se execută cu vegetatie adaptata climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente în zonă.

4.6. ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă doar în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

Soluție de alimentare cu apă potabilă:

Pentru alimentarea cu apă a construcțiilor se propune extinderea rețelei de distribuție de apă potabilă existente din localitatea Dumbravita sau solutie locala pana la realizarea acestei extinderi. La o faza ulterioara se va studia treseul optim.

Lotul va beneficia de un branșament de apă din țevă de polietilenă PEID, care va avea un cămin de apometru amplasat subteran la limita de proprietate.

Pe extinderea de rețea de distribuție apă de pe drumurile publice se vor monta hidranți de incendiu subterani având Dn 80mm la distanța de maxim 500 m între ei și cămine de vane.

Canalizarea menajeră

Soluție de preluare ape uzate menajer:

După realizarea unui Sistem de Canalizare menajeră a localității Dumbravita, pentru preluarea apelor uzate menajere, se propune extinderea rețelei de canalizare menajeră a localității Dumbravita pe un traseu aferent unui drum public cu un colector menajer montat subteran și realizarea unui racord menajer cu un cămin de racord amplasat la limita de proprietate.

Soluție temporară de preluare ape uzate menajer:

Colectoarea apelor uzate menajere de la constructii se va face într-o fosă septică/vidanjabilă/ecologică etanșă propusă montată subteran, amplasată sub parcare auto de la intrarea pe amplasament. Fosa septică este prefabricată din polietilenă/fibră de sticlă/PVC/polipropilenă etanșă.

De la hale, apele uzate menajere se vor evacua gravitațional în fosa septică propusă printr-un colector menajer montat subteran.

Alimentarea cu energie electrică

Constructia propusa se va racorda la rețeau de energie electrica existenta in zona.

Gospodărie comunală

Clădirile propuse vor fi deservite de o platforma amenajată pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică de catre furnizorul de servicii din zona.

Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

5. CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI Conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004

Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special, la:

a) Gradul în care Planul Urbanistic de Detaliu creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Elaborarea prezentului PUD se realizeaza în concordanta cu prevederile PUG Dumbravita. Propunerea contribuie la o dezvoltare echilibrată a zonei atât ca scară a parcelării, cât și prin funcțiune.

Această funcțiune se integrează în zonă și reprezintă caracterul propus prin PUG pentru terenul studiat.

b) Gradul în care Planul Urbanistic de Detaliu influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele

Prin elaborarea acestui PUD nu se aduc modificări de natura a schimba sau influența alte planuri și programe, iar ulterior prin elaborarea documentației pentru autorizația de construire se condiționează doar elementele cadrului existent pe parcela studiată. Astfel, prezenta propunere nu influențează alte planuri sau programe, dar poate să genereze o tipologie de ocupare a terenului pentru loturile învecinate/ similare.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale: asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivul prevăzut.

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

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicei mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin acest PUD se prevede asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse, ce va asigura funcționalizarea zonei studiate.

Se asigură o suprafață de minim 20% spațiu verde minim necesar pe parcela.

Autorizarea finală va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcțiile propuse, sub aspectul stabilității.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Apa:

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002 (NTPA002).

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea apelor uzate menajere se elimină posibilitatea exfiltrărilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin branșarea după realizarea extinderii rețelei existente de alimentare cu apă potabilă a localității Dumbravita, apa fiind utilizată în scop igienico-sanitar.

Soluție de preluare ape uzate menajere:

După realizarea unui Sistem de Canalizare menajeră a localității Dumbravita, pentru preluarea apelor uzate menajere de la fosa septică aferentă construcțiilor, se propune extinderea rețelei de canalizare menajeră a localității Dumbravita pe drumul public cu un colector menajer montat subteran și realizarea unui racord menajer cu un cămin de racord amplasat la limita de proprietate.

Soluție temporară de preluare ape uzate menajere:

Colectarea apelor uzate menajere de la construcții se va face într-o fosă septică/vidanjabilă/ecologică etanșă propusă. Fosa septică este prefabricată din polietilenă/fibră de sticlă/PVC/polipropilenă etanșă.

De la construcții apele uzate menajere se vor evacua gravitațional în fosa septică propusă printr-un colector menajer montat subteran.

Aerul:

Funcțiunea propusă prin această documentație nu se constituie sursă de poluare. Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare ale atmosferei sunt:

- Surse mobile – autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NO_x, SO₂, hidrocarburi nearse C_mH_n, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul drumurilor și al traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului, precum și în vecinătatea acestuia.

Solul:

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

- Surse specifice perioadei de execuție
- Surse specifice perioadei de exploatare

Deșeuri depozitate necontrolat:

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare, sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- Depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și menajere.

În vederea eliminării impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri:

- Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere și a deșeurilor din ambalaje
- Lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu plantații de arbori și amenajări peisagistice cu gazon, tufe decorative și arbuști.

Lucrările de amenajare pentru spațiile verzi propuse se execută cu material forestier și floricol adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente în zonă.

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă de poluare.

Zgomotul și vibrațiile:

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de zgomot se împart în două categorii:

- Surse specifice perioadei de execuție
- Surse specifice perioadei de exploatare

Activitățile propuse în perioada de exploatare a obiectivului nu sunt generatoare de zgomot și vibrații cu valori semnificative.

Ca atare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental.

Radiațiile

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită măsuri împotriva radiațiilor.

e) Relevanța PUD pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

Managementul deșeurilor:

În incinta amplasamentului se apreciază că vor rezulta următoarele categorii de deșeuri, ca urmare a activității desfășurate:

- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere
- Deșeuri de ambalaje

Deșeurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile personalului angajat și cele rezultate din ambalaje vor fi colectate selectiv în recipiente cu această destinație și vor fi preluate de societăți autorizate, cu mijloace de transport adecvate, care nu permit împrăștierea lor.

Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deșeuri. Nu există efecte reversibile. Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Din desfășurarea activității propuse nu sunt preconizate consumuri de substanțe toxice și periculoase. Nu se vor depozita sau comercializa produse sau preparate periculoase.

Protecția calității apelor

Se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor efectua lucrările de întreținere necesare evitării risipei de apă.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 28 februarie 2002, cu completările și modificările ulterioare.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin branșarea după realizarea extinderii rețelei existente de alimentare cu apă potabilă a localității Dumbravita, apa fiind utilizată în scop igienico-sanitar.

Soluție de preluare ape uzate menajere:

După realizarea unui Sistem de Canalizare menajeră a localității Dumbravita, pentru preluarea apelor uzate menajere de la fosaptică aferentă celor 3 cabane de vacanță, se propune extinderea rețelei de canalizare menajeră a localității Dumbravita pe drumul privat având CF 31741 cu un colector menajer montat subteran și realizarea unui racord menajer cu un cămin de racord amplasat la limita de proprietate.

Soluție temporară de preluare ape uzate menajere:

Colectoarea apelor uzate menajere de la cele 3 cabane de vacanță se va face într-o fosă septică/vidanjabilă/ecologică etanșă propusă montată subteran, amplasată sub parcare auto de la intrarea pe amplasament. Fosa septică este prefabricată din polietilenă/fibră de sticlă/PVC/polipropilenă etanșă.

De la cabana de vacanță nord apele uzate menajere se vor evacua gravitațional în fosa septică propusă printr-un colector menajere montat subteran.

Apele uzate menajere colectate de la cabana de vacanță sud și de la cabana de vacanță centru se vor evacua în câte o ministație de pompare ape uzate menajere SPAU, echipată cu pompe submersibile pentru ape uzate. Evacuarea apelor uzate din cele 2 stații de pompare se va face în fosa septică/vidanjabilă/ecologică etanșă propusă prin două conducte de refulare ape uzate menajere montate subteran.

Protecția calității aerului:

Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecției aerului se vor respecta prevederile Ordinului MAPAM 592/2002 privind aprobarea normativul privind stabilirea valorilor limită, a valorilor de prag, a criteriilor și metodelor de evaluare a dioxidului de sulf, dioxidului de azot, oxizilor de azot, pulberilor în suspensie și monoxidului de carbon în aerul inconjurător.

Utilajele de transport folosite în timpul construcției vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile nerutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

Protecția solului

La executarea lucrărilor de decopertare se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare, precum și legislația în vigoare, și se va asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze caile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale.

Din punct de vedere al deșeurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta HG 856/2002 și în general legislația în vigoare privind deșeurile, precum și a legislația aplicabilă deșeurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

Vor fi luate măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor și măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și a apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți, etc.).

Caracteristicile efectelor zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:

- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - nu este cazul.
- b) natura cumulativă a efectelor – nu este cazul.
- c) natura transfrontalieră a efectelor – nu este cazul.
- d) riscul pentru sănătatea umană

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate.

Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane, ci sunt un pas normal în direcția de dezvoltare a localității.

- e) mărimea și spațialitatea efectelor - nu este cazul

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

- Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție

avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

- Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu se depășesc valorile limită.

- Folosirea terenului în mod intensiv

Terenul are formă neregulată, în suprafață totală de 1000mp.

Se propune POTmax 35,0 %, respectând reglementările în vigoare în ceea ce privește coeficientul de ocupare a terenului.

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

Nu e cazul.

6. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

În această documentație, nu sunt prevăzute obiective de utilitate publică.

7. CONCLUZII

7.1. CONSECINTELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE.

Soluția urbanistică adoptată corespunde prevederilor din PUG Dumbravita.

7.2. MASURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA PUD-ului

Se recomandă centralizarea informațiilor și introducerea acestora în baza de date existentă, în scopul corelării și actualizării situației din zonă.

INTOCMIT
arh. Alideia Catinca Suciu



