sc MINOA DESIGN srl

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

FOAIE DE CAPAT

Denumire proiect:	**PUD** - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA IN REGIM DE INALTIME MAXIM S/D+P+1E+M/Er, ACCESURI SI IMPREJMUIRE
Beneficiar:	**sc ENDRESS ZENESSIS GROUP srl**
Amplasament:	*jud. Timis, com. Dumbravita, CF 412423*
Proiectant:	sc MINOA DESIGN srl Jud. Timis, com. Dumbravita, str. Freziei nr. 7
Nr. proiect:	14-P / 2024
Data:	IULIE 2025
Faza:	PUD

MEMORIU JUSTIFICATIV

- PLAN URBANISTIC DE DETALIU -

I. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumire proiect:	**PUD** - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA IN REGIM DE INALTIME MAXIM S/D+P+1E+M/Er, ACCESURI SI IMPREJMUIRE
Beneficiar:	**sc ENDRESS ZENESSIS GROUP srl**
Amplasament:	*jud. Timis, com. Dumbravita, CF 412423*
Proiectant:	sc MINOA DESIGN srl Jud. Timis, com. Dumbravita, str. Freziei nr. 7
Nr. proiect:	14-P / 2024
Data:	IULIE 2025
Faza:	PUD

1.2 OBIECTUL LUCRARII

- Solicitari ale temei-program:

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului **sc ENDRESS ZENESSIS GROUP srl**, in vederea reglementarii parcelei identificate prin *CF 412423*, amplasata in *jud. Timis, com. Dumbravita,* pentru construirea unei locuinte unifamiliale in regim S/D+P+1E+M/Er, accesuri si imprejmuire.

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se stabilesc condițiile pentru:

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

Prezenta documentatie PUD va stabili condițiile tehnice privind modul de realizare a investitiei.
Reglementarile sunt realizate in baza analizei contextului social, cultural, urbanistic si arhitectural.
In acest sens a fost obtinut Certificatul de Urbanism nr. 1060 / 05.12.2024 emis de Primăria com. Dumbravita.

II. INCADRAREA IN ZONA

2.1 AMPLASAMENT

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul com. Dumbravita, in zona de Sud-Vest, in apropierea limtei UAT Dumbravita-Timisoara.
Fata de Municipiul Timisoara , terenul studiat se afla in zona de Nord-Est.
Parcela se afla într-o zona predominant rezidentiala, cu clădiri de locuit individuale, colective si servicii publice.
Evoluţia zonei si investitiile din ultimii ani au impus studierea posibilitatilor de extindere a zonelor destinate locuirii.

(i) Regimul juridic :

Terenul se află în jud. Timis, com. Dumbravita si este identificat prin *CF 412423 Dumbravita*.

Extras Carte funciară	Suprafață	Proprietar (drept real)
412423	600 mp	sc ENDRESS ZENESSIS GROUP srl

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

(ii) Regimul Economic

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

(iii) Regimul tehnic

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

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA APROBATE

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

CONDITII TEHNICE

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

INALTIMEA CONSTRUCTIEI	Hmax cornisa=7.50 m, Hmax coama/atic=11.50 m
LATIMEA PARCELEI	≥16 m locuinte izolate
SUPRAFATA PARCELEI	≥600 mp (locuinte izolate)
POT	*Max. 35%*
CUT	*Max. 1.05*
SPATIU VERDE	*Min. 30%*

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

Studiu geotehnic, ridicare topografica.

III. SITUATIA EXISTENTA

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE CIRCULATIE

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

3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

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

Incinta studiată se invecinează cu:

- la NV– domeniu public – Bulevardul Petre Tutea – CF 412425;
  Prima cladire invecinata, locuinta P+M – pe partea opusa a drumui Bv. Petre Tutea - se afla o distanta de cca 30 m.
- la NE - domeniu privat CF 414370 – teren intravilan, liber de constructii – fara reglementari in vigoare;
  Prima cladire invecinata, locuinta P+1E se afla o distanta de cca 55 m.
  Prima cladire invecinata, anexa P se afla o distanta de cca 30 m.
- la SV – domeniu privat CF 412424 – teren intravilan, fara constructii – documentatie PUD avizata *HCL nr. 46/24.04.2025* – locuinta unifamiliala;
  Prima cladire invecinata, anexa P se afla o distanta de cca 20 m.
  Prima cladire invecinata, locuinta P+1E se afla o distanta de cca 50 m – UAT Timisoara. Limita UAT este la cca 40 m.
- la SE – domeniu privat CF 413728 – teren intravilan, cu constructii (imobil P fara acte) – fara reglementari in vigoare;
  Prima cladire invecinata, imobil P – fara acte se afla o distanta de cca 30 m de incinta studiata.
  Nu exista cladiri intabulate in imediata vecinatate. Limita UAT este la cca 30 m.

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

In prezent terenul studiat este liber de constructii.

Indici urbanistici existenți

POT : 0.00%; CUT: 0;

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC.

DESTINATIA CLADIRILOR. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

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

Studiul istoric al comunei Dumbrăvița arată faptul că în fondul construit al comunei există o serie de clădiri cu valoare arhitecturală reprezentativă la nivel de comunitate, nu însă și la nivel mai amplu, de zonă sau regiune.
Localitatea dispune de o serie de construcţii valoroase, care nu sunt cuprinse în lista monumentelor şi ansamblurilor de arhitectură, dar sunt clădiri de interes pentru evoluţia arhitecturii în zonă, marcate de influenţe stilistice ale curentelor dominante în secolele al XIX-lea şi al XX-lea, construcţii cu valoare ambientală sau ilustrând prototipul casei tradiţionale utilizat de populaţia locală şi de coloniştii maghiari. Clădirile cu valoare ambientală conferă specificitate localităţii şi prezintă calităţi arhitecturale ce justifică protejarea lor. Având în vedere proporția preponderentă, sunt prezentate în figura de mai jos în primul rând construcțiile rezidențiale. Arhitectura populară în comună nu conține elemente deosebite din punct de vedere valoric, majoritatea caselor vechi suferind procese de transformare și adiție care le-au transformat iremediabil caracteristicile inițiale.
(sursa : PUG com. Dumbravita aprobat prin HCL nr. 140/2023)

In prezent, in vecinatatea amplasamentului studiat exista cladiri rezidentiale (individuale, insiruite, semicolective, colective) – conform studiu cvartal aferent prezentei documentatii.
Descriere cladiri existente in imediata vecinatate :

- cladiri de locuit individuale, insiruite, semicolective, colective), regim de inaltime P, P+M, P+1E, structura de zidarie/beton, stare buna;
- anexe (grajd, sera, bazin retentie) , regim de inaltime P, P+M, structura metalica/beton, stare rea.

Astfel, tinand cont de strategia de dezvoltare a comunei si analiza fondului construit existent, prin prezenta documentatie este propusa reglementarea terenului in vederea construirii unei locuinte unifamiliale. Imobilul propus nu creează probleme la nivelul relaționării între funcțiuni.

3.5 ECHIPAREA EDILITARA

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

Alimentare cu apa și canalizare menajera

Exista retea de apa si canalizare in vecinatate.

Gaze naturale

Exista retea de gaze naturale in vecinatate.

Energie electrica

Exista retea de electricitate in vecinatate.

Termoficare

Nu exista retea de termoficare in vecinatate.

Telefonie

Exista retea de telefonie in vecinatate.

3.6 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Comuna Dumbrăvița este aşezată în Câmpia Timişului, practic în lunca râului Bega (canalul Bega de mai târziu). Comuna de astăzi este alcătuită din satul cu același nume.
Faţă de principalul centru administrativ al judeţului - Timişoara, comuna Dumbrăvița se află în

nordul acestuia, pe coordonatele geografice de 45°48’22” latitudine nordică şi 21°14’45” longitudine estică. Vecinii comunei sunt: la nord comuna Giarmata și comuna Sînandrei, la est – Pădurea Verde (Municipiul Timișoara) și comuna Ghiroda, la sud – municipiul Timișoara prin cartierele Lipovei și Aradului, iar la vest – comuna Sînandrei și municipiul Timișoara.
(sursa : PUG com. Dumbravita aprobat prin HCL nr. 140/2023)

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

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

Din punct de vedere geomorfologic, localitatea Dumbrăviţa este aşezată în Câmpia Timişului, în zona de divagare a râurilor Timiş şi Bega, într-unul din puţinele locuri pe unde se puteau traversa întinsele mlaştini formate de apele celor două râuri, care până acum două secole şi jumătate acopereau în fiecare primăvară suprafaţa câmpiei subsidente dintre Câmpia Buziaşului şi Câmpia Vingăi.
Privit în ansamblu, relieful zonei Timişoara este de o remarcabilă monotonie, ne tezimea suprafeţei de câmpie nefiind întreruptă decât de albia slab adâncită a râului Bega (realizată artificial, prin canalizare). În detaliu însă, relieful oraşului şi al împrejurimilor sale prezintă o serie de particularităţi locale, exprimate altimetric prin denivelări, totuşi modeste, care nu depăşesc nicăieri 2-3 m.

Relieful teritoriului administrativ al oraşului şi al comunelor periurbane face parte din Câmpia Timişoarei şi cuprinde următoarele unităţi principale:

- În partea de nord şi nord-est se află Câmpia înaltă Giarmata Vii - Dumbrăviţa, cu înălţimea medie de 100 m.
- În partea de nord-vest se întinde Câmpia joasă a Torontalului, cu înălţime medie de 88 m, care intră în contact cu vatra oraşului prin câmpia de la Cioreni;
- În partea de est se întinde Câmpia aluvionară a Begăi, cu altitudine medie de 90-95 m şi soluri nisipoase şi argilo-lutoase, afectate de gleizare.
- În partea de sud se află Câmpia Bega-Timiş, cu altitudini ce scad pe direcţie nord-est şi sud-vest, de la 96 m, la 91 m.

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

Drept consecinţă a alcătuirii petrografice a formaţiunilor de suprafaţă, pe teritoriul Timişoarei se produc şi fenomene de tasare, datorate substratului argilo-nisipos. Fenomenul se evidenţiază în cartierele Cetate şi Elisabetin, dar şi în alte părţi unde s-au format crovuri (Ronaţ).
Pe teritoriul administrative al localităţii Dumbrăviţa, cele mai importante cursuri de apă sunt pârâul Behela şi pârâul Beregsău. De asemenea este de menţionat lacul din nord vestul localităţii Dumbrăviţa.

Clima

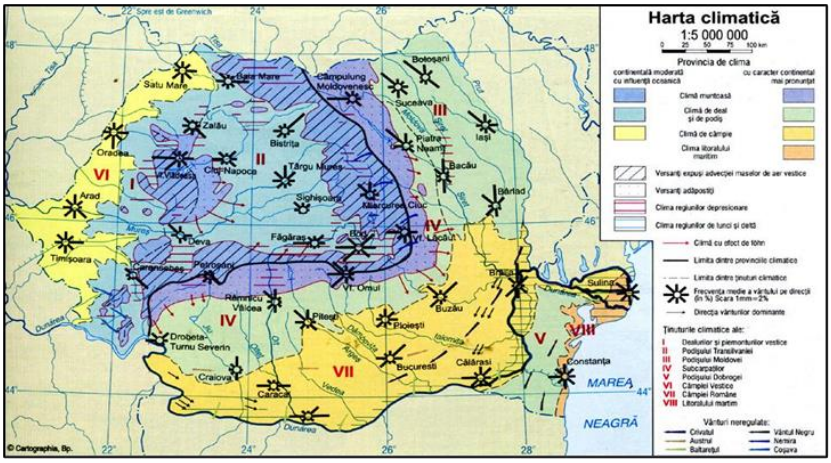


Figura 1. Harta climatică

Dumbrăviţa se încadrează în climatul temperat continental moderat, caracteristic părţii de sud-est a Depresiunii Panonice, cu unele influenţe submediteraneene şi oceanice.

Condiţiile climatice din zonă se caracterizează prin următorii parametri:

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

Aflându-se predominant sub influenţa maselor de aer maritim dinspre nord-vest, Dumbrăviţa primeşte o cantitate de precipitaţii mai mare decât oraşele din Câmpia Română. Media anuală a precipitaţiilor, de 592 mm, apropiată de media ţării, este realizată îndeosebi ca urmare a precipitaţiilor bogate din lunile mai, iunie, iulie (34,4% din totalul anual) şi a celor din lunile noiembrie şi decembrie, când se înregistrează un maxim secundar, reflex al influenţelor climatice submediteraneene.

Regimul precipitaţiilor are însă un caracter neregulat, cu ani mult mai umezi decât media şi ani cu precipitaţii foarte puţine.

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

Adancimea de inghet

Adâncimea maximă de îngheţ este stabilită conform STAS 6054-77 de (0,60÷0,70)m.

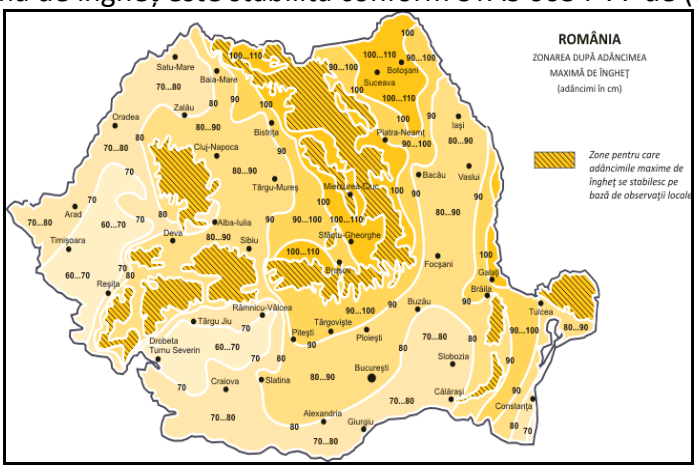


Figura 2.Zonarea Hi pe teritoriu României

Seismic

Conform codului de proiectare seismica P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat in comuna Dumbrăvița sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț Tc = 0,7sec.; a factorului de amplificare dinamica maxima a accelerației orizontale a terenului ß0 = 2,50; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) si accelerația terenului pentru proiectare ag=0,20g,

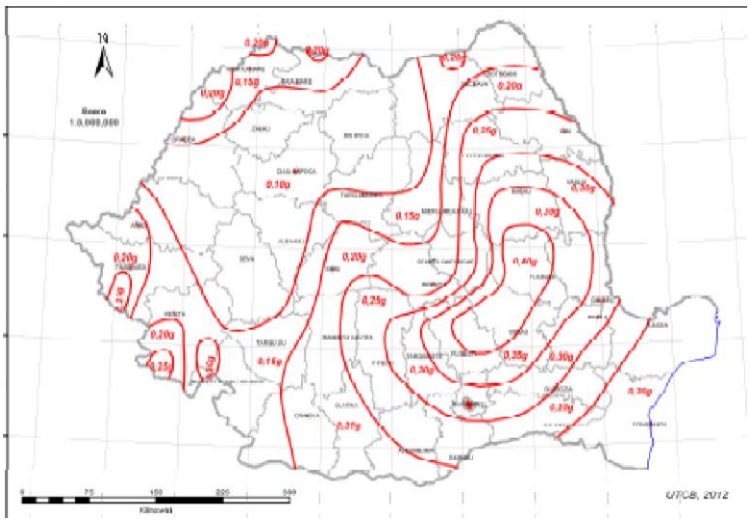


Figura 3. Romania - Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani si 20% probabilitate de depășiri in 50 ani (P100-1, 2013)

Nu există în zonă riscuri naturale.

Pe incinta studiata nu există elemente naturale sau forme de relief care să prezinte vreo importanţă sau care să condiţioneze organizarea urbanistică. Amplasamentul este liber de constructii.

IV. REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Reglementarile pentru obiectivul propus – *construire locuinta unfamiliala, accesuri, imprejmuire* - se pot face cu respectarea legislației în vigoare.

Elementele necesare sunt evidențiate în Certificatul de Urbanism nr. 1060 / 05.12.2024 emis de Primăria com. Dumbravita pentru prezentul demers.

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

Consultarea populaţiei se realizează conform prevederilor legale, iar in cazul unor optiuni argumentate, acestea vor fi integrate in documentatia de urbanism.

4.2 FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

- *FUNCTIUNE -UTILIZARI ADMISE*

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

Lu – zona predominant rezidentiala cu regim redus de inaltime

Se admite o singura locuinta unifamiliala amplasata izolat, pe parcele cu latimea frontului stradal de cel putin 16.00 m.

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

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

- *FUNCTIUNE -UTILIZARI INTERZISE*

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

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

  Procentul maxim de ocupare al terenului propus : 35%

  Coeficientul de utilizare al terenului propus : 1,05
- *RETRAGERI/ALINIAMENT*

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

  Garajele se vor retrage min. 6.00 m de la aliniament, pentru a permite parcarea unui autoturism adiacent aliniamentului.
- *RETRAGERI/LIMITE LATERALE SI POSTERIOARA*

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

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

  Anexa se va putea amplasa conform Cod Civil , cu conditia ca inaltimea acesteia sa nu depaseasca 3.00 m.
- *REGIM DE ÎNĂLȚIME/ H MAXIM*

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

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

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

  Hmax cornisa=7.50m, Hmax coama/atic= 11.50m
- *SPAȚII VERZI SI PLANTATE*

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

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

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

4.3 REGIMUL DE CONSTRUIRE, INDICATORI URBANISTICI, BILANT TERITORIAL

INDICI URBANISTICI EXISTENTI *(conform situatie existenta)*	**INDICI URBANISTICI PROPUSI** *(conform situatie propusa)*
POT	
0%	35%
CUT	
0	1,05
Regim de inaltime	
-	S/D+P+1E+M/Er
Inaltimea maxim a cladirilor	
-	Hmax cornisa=7.50m, Hmax coama/atic=11.50 m
Spatii verzi amenajate	
-	Min. 30%

BILANT TERITORIAL		
FOLOSINTA	**EXISTENT**	**PROPUS**
SUPRAFATA CONSTRUITA	0.00 mp (100%)	Max. 210 mp (35.00%)
PLATFORME/ACCESE/PARCARI	0.00 mp (0%)	Max. 210 mp (35.00%)
SPATIU VERDE amenajat la sol	0.00 mp (0%)	Max. 180 mp (30.00%)
TOTAL – suprafata teren -	600 mp (100%)	600 mp (100%)

4.4 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

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

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

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

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

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

Amplasamentul este accesibil din Bv. Petre Tutea.

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

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

Necesarul de parcaje va fi determinat conform normativelor in vigoare si conform proiectelor intocmite de proiectantii de specialitate, dar nu mai putin de 2 locuri de parcare/ unitate locativa.

Se vor asigura locuri de parcare pentru biciclete in incinta.

4.6 SOLUTII PENTRU DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

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

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

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

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

4.7 PROTECTIA MEDIULUI

Se vor creea conditii favorabile de crestere a calităţii confortului şi modului de viata cu efect benefic asupra intregii comunitati.

CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENŢIALE ASUPRA MEDIULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru respectarea principiilor dezvoltării durabile, s-a avut în vedere optimizarea densităţii de locuire şi funcţiuni mixte aferente, corelată cu menţinerea, întreţinerea şi dezvoltarea spaţiilor verzi. S-a asigurat procentul optim de spaţiu verde pe teren natural corelat cu funcţiunea propusa. Se va avea în vedere asigurarea de spatii verzi de min. 30% din suprafaţa totala a terenului studiat.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Propunerile documentaţiei de urbanism nu afectează mediul.

Se estimează că lucrările de construire vor afecta mediul pe timp limitat, pe durata edificării construcţiilor. Funcţionarea nu va afecta ecosistemul. Influenţa asupra mediului este împărţită în două faze, prima faza este cea de construcţie şi apoi cea de utilizare.

Factori de mediu posibil afectaţi :

- **protecţia calităţii apelor**: în prezent terenul studiat nu are instalaţii de alimentare cu apă potabilă. Consumul de apă va consta în consum menajer şi pentru igienizarea spaţiilor, asigurat din sistemul centralizat de distribuţie al comunei.
- **canalizare** : în prezent terenul nu este sistematizat; canalizarea propusă se va face în sistem separativ urmând ca apele pluviale să fie colectate într-un bazin de retentie, iar apele menajere să fie preluate de reţeaua de canalizare a comunei.

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

  Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii nr. 107/1996 - legea Apelor si intreaga legislatie aflata in vigoare.

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

  Activitatea de constructie va putea constitui o înrăutăţire de scurtă durată a calităţii aerului în imediata apropiere a şantierului.

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

  Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător si intreaga legislatie aflata in vigoare.

  - protecţia împotriva zgomotelor şi vibraţiilor : obiectivul prin natura activităţii nu va produce poluare fonică şi vibraţii. Activitatile de construcţie implică producerea de emisii sonore aferente activităţilor de şantier. Zgomotul va fi temporar. Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii nr. 121/2019 privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiant si intreaga legislatie aflata in vigoare.

  - **protecţia împotriva radiaţiilor** : Nu este cazul. Nu se vor desfăşura activităţi care să presupună probleme de radiaţii.

  - **protecţia solului şi subsolului** : suprafeţele vor fi amenajate fiind monitorizate orice fel de posibile poluări ale solului sau subsolului.

  Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 137/1995 privind Protecția solului, a subsolului și a ecosistemelor terestre si intreaga legislatie aflata in vigoare.

  - protecţia ecosistemelor terestre şi acvatice : Nu este cazul. In zonă nu există ecosisteme terestre sau acvatice.

  - protecţia aşezărilor umane şi a altor obiective de interes public : Noile funcţiuni aduc o creştere în dezvoltarea durabilă a zonei, din punct de vedere economic, social şi ecologic.

  - gospodărirea deşeurilor generate de amplasament: activitatea şantierelor va duce la producerea de deseuri. În timpul fazei de construcţie se vor face acumulări temporare de deseuri. Acestea vor fi evacuate la încetarea activităţii de şantier, conform legii. La faza ulterioară se va organiza o colectare selectivă a deşeurilor urmând ca deşeurile reciclabile se vor preda spre

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

Conform OMS 119/2014 - Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi întretinute în permanenta stare de curatenie; La parterul cladirii de locuit se pot amplasa camera speciale pentru depozitarea deseurilor.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea **Legii nr. 211/2011** privind regimul deșeurilor si intreaga legislatie aflata in vigoare.

- <u>gospodarirea substanţelor toxice şi periculoase</u> : nu este cazul.

În cazul identificării pe amplasament, pe parcursul lucrărilor de construire, a deşeurilor clasificate ca periculoase, se vor lua masuri conform legislatiei in vigoare.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Propunerile promovate prin documentaţia de faţă produc efecte ireversibile.

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

Nu sunt evidentiate zone posibil a fi afectate de activitatile propuse.

b) natura cumulativă a efectelor;

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

c) natura transfrontieră a efectelor;

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

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

Propunerea nu influenţează negativ aşezările umane si nu se desfăşoară activităţi cu impact asupra sănpătăţii populaţiei. Se va respecta legislatia de mediu in toate domeniile, normele sanitare, normele de protective a muncii, PSI.

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

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

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

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

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

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

Prin propunere, cladire rezidentiala cu functiuni complementare locuirii, nu se pot desfăşura activităţi care să conducă la depăşirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului.

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

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

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

4.8 ECHIPAREA EDILITARA

Constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice. Firidele de bransament vor fi integrate in imprejmuire, ingropate sau inzidite in constructive. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se recomanda bazin de retentie. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie etc).

In prezent, pe str. B-DUL PETRE TUTEA exista retele publice de alimentare cu apa si retele de canalizare a apelor uzate menajere.

Alimentarea cu apa

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

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

In incintele zonei studiate in PUD se realizează două retele de apă independente:

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

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

Se propune cate un branșament de apa si camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat.

Canalizarea menajera

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

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

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

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

Se propune un racord de canalizare menajera si o statie de pompare.

Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational si sub presiune.

Apele uzate sunt descarcate in final la statia de epurare.

Canalizarea pluviala

Apele de ploaie de pe cladire si platforme/trotuare vor fi colectate separat, pentru fiecare incinta si stocate in bazinul de retentie propus spre amplasare in zona verde.

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

Alimentarea de baza cu energie electrica

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

retelele electrice de interes public pentru transportul si distributia energiei electrice, in conformitate cu HG90\2008 - Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la retelele electrice de interes public.

Beneficiarul are obligatia de a obtine toate avizele din partea distribuitorului local de energie electrica.

Datele energetice stabilite in baza normativului I7\2011, capitolul 3, sunt urmatoarele:

Putere instalata : 50 kW;

Putere maxim absorbita : 25kW;

Coeficient de simultaneitate : Ks – 0.5;

Factor de putere mediu : 0.92;

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din reteaua LES 0.4kV exista pe strada.

Alimentarea cu energie electrica a parcelei studiate se va realiza din linia electrica de joasa tensiune, printr-o retea electrica subterana de joasa tensiune LES 0.4kV.

Solutia finala de alimentare cu energie electrica va fi stabilita de catre distribuitorul local de energie electrica.

Retele de telecomunicatii

Bransamentul de fibra optica se va realiza din reteaua existenta pe strada.. Retelele de fibra optica se vor proteja in tuburi gofrate, montate ingropat la cota de -0.8m fata de cota finita a terenului sistematizat. Extinderea retelelor se va face de catre providerii de servicii.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale pentru zona studiata se va face de la reteaua existenta pe B-DUL PETRE TUTEA.

Cladirea propusa va fi racordata la utilitatile comunei.

4.9 IMPREJMUIRI

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

Imprejmuirea la frontul stradal va avea inaltimea maxim = max. 1.80 m de la nivelul trotuarului si va fi de tip semi-transparent (transparenta 50%), iar stalpii de maxim 2.00 m. Soclul va avea inaltimea de maxim 50 cm de la cota trotuarului iar partea superioara de tip semi-transparent.

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

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

Aspectul imprejmuirilor se va armoniza cu aspectul exterior al constructiilor.

4.10 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

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

Nu este cazul. Nu sunt propuse largiri ale drumurilor existente care sa influenteze terenul studiat in prezenta documentatie PUD.

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

4.11 SANATATEA POPULATIEI. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Se va respecta orientarea corespunzătoare faţă de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic); Conform art. 3 din Anexa 1 la OMS 119/2014, cladirea propusa trebuie sa respecte distantele legale pana la cladirile invecinate, astfel incat sa asigure orele impuse de insorire (min. 1+ 1/2 ore) pentru incaperile de locuit din locuintele invecinate, in perioada solstitiului de iarna.

1. Amplasarea clădirilor destinate locuinţelor se va face în zone sigure, pe terenuri salubre care vor asigura:

   a) protecţia populaţiei faţă de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundaţii, avalanşe;

   b) reducerea degajării sau infiltrării de substanţe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;

   c) sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;

   d) sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea şi neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;

   e) sistem de colectare selectivă a deşeurilor menajere;

   f) sănătatea populaţiei faţă de poluarea antropică cu compuşi chimici, radiaţii şi/sau contaminanţi biologici.

2. La zonificarea funcţională se are în vedere: separarea funcţiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcţionale, evitarea incompatibilităţilor funcţionale în zonele destinate locuirii şi funcţiunilor complementare ale acestora.
3. Zonele de protecţie sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

4. Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicţie de construire a clădirilor cu destinaţie de locuinţe sau socioculturale, pe baza studiilor geologice de către instituţii abilitate, până la înlăturarea riscului.
5. Amplasarea clădirilor destinate locuinţelor se va face în aşa fel încât va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiţiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire şi din locuinţele învecinate.

   În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidenţiază că distanţa dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puţin egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).
6. La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza şi amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

   a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanţă de minimum 10 m de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului şi a ritmului de evacuare a acestuia şi vor fi întreţinute în permanentă stare de curăţenie; platformele pot fi cuplate cu instalaţii pentru bătut covoare;

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

   c) spaţii amenajate pentru gararea şi parcarea autovehiculelor populaţiei din zona respectivă, situate la distanţe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spaţii este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum şi realizarea activităţilor de reparaţii şi întreţinere auto.
7. Unităţile cu capacitate mică de producţie, comerciale şi de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populaţie prin producerea de zgomot, vibraţii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanţă de minimum 15 m de ferestrele locuinţelor.

   Distanţa se măsoară între faţada locuinţei şi perimetrul unităţii, reprezentând limita suprafeţei unităţii respective. Pentru unităţile sus-menţionate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităţilor, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Se interzice schimbarea destinaţiei funcţionale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariţiei de riscuri pentru sănătatea populaţiei din zona locuită.

8. La parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unităţi comerciale, unităţi de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi şi cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiţia ca acestea, prin funcţionarea lor, să nu creeze disconfort şi riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unităţile sus-menţionate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităţilor;

V. CONCLUZII . MASURI IN CONTINUARE

5.1 CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE

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

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

In urma aprobării PUD de catre Consiliul Local, se va trece la elaborarea proiectului pentru emiterea Autorizatiei de Construire.

Prezentul PUD are un caracter de reglementare ce expliciteaza prevederile referitoare la modul de amplasare si conformare a constructiilor pe amplasamentul studiat.

5.3 PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUTIEI

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

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUD aprobat prin ordinal nr. 37/N/2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Intocmit,

sc MINOA design srl

specialist RUR - arh. OANA IORDACHE-MANESCU