

MEMORIU NONTHEHNIC

PREZENTAREA INVESTIȚIEI

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA PROIECTULUI: **P.U.Z. – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ**

AMPLASAMENT: **str. Cetinei F.N., com. Dumbrăvița, jud. Timiș**

C.F. nr. 406019, 406529, 404562, 404563, 406530 și 403001 Dumbrăvița

BENEFICIAR: **S.C. CETINEI Residence S.R.L.**

PROIECTANT GENERAL: **B.I.A. Alexandra Gabriela MOTOGNA**

FAZA DE PROIECTARE: **P.U.Z. – Etapa 1**

DATA ELABORARII: **FEBRUARIE 2026**

Documentația are în vedere realizarea unei documentații de urbanism, pentru parcelarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului, în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 664 din 21.08.2025, emis de Primarul Comunei Dumbrăvița pentru ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ DE TIP PUZ CU OBȚINEREA ÎN PREALABIL A AVIZULUI DE OPORTUNITATE în scopul DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, în județul Timiș, comuna Dumbrăvița, str. Cetinei FN, imobile identificate cu nr. cad. 406019, 406529, 404562, 404563, 406530 și 403001 aflate în proprietatea privată.

În prezent, situl studiat, aflat în intravilanul comunei Dumbrăvița, în proximitatea arterei principale, str. Conac / Petofi Sandor, ce străbate comuna de la sud la nord este reglementat prin P.U.G. aprobat prin H.C.L. Comuna Dumbrăvița nr. 140/25.10.2023 ca Lu - *zonă predominant rezidențială propusă cu regim redus de înălțime: locuințe unifamiliale (izolate, cuplate) și dotări aferente, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism (conflict funcțional între locuințele unifamiliale și cele colective).*

Amplasamentul este delimitat astfel:

- la NE – parcele private de locuințe individuale în regim de înălțime P - P+M. Distanța minimă până la fațada unei locuințe familiale este de 5,21 m;
- la NV – parcele private de locuințe familiale în regim de înălțime P+1E. Distanța minimă până la fațada unei locuințe familiale este de 6,02 m;
- la SV – parcele private de locuințe familiale în regim de înălțime P+M / P+1E, str. Bruxelles și str. Cetinei constituită parțial (domeniu public necorespunzător – profil incomplet). Distanța minimă până la fațada unei locuințe familiale este de 5,16 m;
- la SE – parcele private de locuințe individuale în regim de înălțime P și clădire cu funcțiuni complementare (servicii/comerț) în regim de înălțime P+2E. Distanța minimă până la fațada unei locuințe familiale este de 21,73 m, respectiv 5,61 m până la fațada clădirii cu funcțiuni complementare (servicii/comerț).

OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Evoluția urbană recentă și configurația parcelelor (parcele cu suprafețe mari, cu fronturi stradale înguste) și acces prin servitute de trecere, conduce la realizarea unor studii urbanistice de densificare.

Intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare zonă rezidențială, va fi anunțată în presa locală din cadrul procedurii de emitere a avizului de mediu, prin panouri de informare afișate pe amplasament și pe căile de circulație majore din proximitatea sitului, pe site-ul și la sediul Primăriei Comunei Dumbrăvița, cu respectarea prevederilor Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul nr. 2701/2010.

MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Din punct de vedere al circulațiilor, propunerea din prezenta documentație urmărește și ține cont de reglementările P.U.G. aprobat prin H.C.L. Comuna Dumbrăvița nr. 140/25.10.2023, coroborate cu situația existentă în zonă. Se propune constituirea/completarea tramei stradale existente (str. Cetinei) la un profil transversal variabil, de 9 m, adiacent lotului 2 – zonă verde amenajată, în cazul amenajării acceselor pe o singură parte, respectiv de 10,50 m pentru parcelarea pe două rânduri.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI

Condițiile de temă, configurația terenului, tendințele de dezvoltare ale zonei, documentațiile de urbanism aprobate în zonă și vecinătățile corelate cu prevederile P.U.G. Comuna Dumbrăvița au condus la următoarea propunere de zonificare a terenului:

- **Lu** - zonă rezidențială cu regim redus de înălțime (locuințe unifamiliale cuplate/înșiruite/izolate):
 - parcelele pentru locuințe cuplate (suprafață $\geq 300\text{mp}$ și front $\geq 12\text{ m}$) 3 – 19 și 22 – 29;
 - parcelele pentru locuințe înșiruite (suprafață $\geq 300\text{mp}$ și front $\geq 12\text{ m}$) 30 – 32;
 - parcelele pentru locuințe izolate (suprafață $\geq 600\text{mp}$ și front $\geq 16\text{ m}$) 20 și 21;

P.O.T.minim = 5%; P.O.T.maxim = 35%;

C.U.T.minim = 0,05; C.U.T.maxim = 1,05;

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

Regim de înălțime maxim S+P+1E+M/Er sau D+P+1E.
- **Cc** - zonă circulații publice (parceta 1 – constituire prospect strada Cetinei – PT – 9 / 10,5 m);
- **Ve** - zonă verde compactă publică (parceta 2).

Amplasarea construcțiilor pe parcela, în limita zonei de implantare se distanțează la:

- amplasarea construcțiilor se va face cu o retragere de 6 m din aliniamentul străzi constituite (prelungire strada Cetinei) cu respectarea limitei de implantare propusă în planșa grafică U03 – Concept propus (alinieri la 6 m). Este permisă depășirea aliniamentului cu balcoane sau alte elemente ornamentale de fațadă cu maxim 2,5 m.

- retrageri față de limitele laterale: clădirile se vor retrage cu $h/2$ din înălțimea la cornșa superioară sau la atic, minim 3 m, exceptând parcela 19, ce acomodează construcția existentă (locuință P+M – în curs de extindere / modificare conform D.T.A.C. (nr. înregistrare 18337 / 20.02.2026) cu nr. cad. 403001–C1, unde retragerea minim obligatorie este de 2 m (față de limita laterală dreapta – SE), respectiv $h/2$ din înălțimea la cornșa superioară sau la atic, minim 3 m pentru extinderile ulterioare adoptării prin H.C.L. Comuna Dumbrăvița a prezentei documentații de urbanism;

- retrageri față de limita posterioară: clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea la cornșa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m (parcele cu adâncime $\leq 30\text{ m}$ față de aliniament).

Spații verzi: pentru zona reglementată se propun: minim 30% spații verzi din suprafața totală, amenajate în cadrul fiecărei parcele. Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii. Se vor planta min. 1 copac/100 mp de teren și min. 1 copac / 5 ml aliniament.

Zona verde compactă (parceta 2), în suprafață de cca. 759 mp (min. 5% din suprafața terenului reglementat). Zona verde va fi de interes public și va fi amenajată prin grija inițiatorilor P.U.Z. ca loc pentru relaxare și recreere, dotat cu mobilier specific.,

Amplasamentul reglementat a fost corelat cu vecinătatea adiacentă, propunerile din prezenta documentație ținând cont de trama stradală existentă, aliniamentele stradale și de structura urbană propusă prin P.U.G. Comuna Dumbrăvița.

Întocmit,
arh. Alexandra Gabriela MOTOGNA

Coordonator,
arh. urb. Laura – Eugenia MĂRCULESCU



P.U.Z. – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ

AMPLASAMENT:

str. Cetinei F.N., com. Dumbrăvița, jud. Timiș

C.F. nr. 406019, 406529, 404562, 404563, 406530 și 403001 Dumbrăvița

BENEFICIAR:

S.C. CETINEI Residence S.R.L.

FAZA DE PROIECTARE:

P.U.Z. – Etapa 1

DATA ELABORĂRII:

FEBRUARIE 2026

Pr. nr. 03-DCR-26

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului	P.U.Z. – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ
Amplasament	str. Cetinei F.N., com. Dumbrăvița, jud. Timiș C.F. nr. 406019,406529,404562,404563,406530 și 403001 Dumbrăvița
Beneficiar	S.C. CETINEI Residence S.R.L.
Proiectant general Urbanism	B.I.A. Alexandra Gabriela MOTOGNA Timisoara, str. Madrid nr. 12, cam. 4 amo.arhitectura@gmail.com
Număr de proiect	03-DCR-26
Faza de proiectare	P.U.Z. – Etapa 1
Data elaborării	FEBRUARIE 2026

LISTA DE SEMNĂTURI

Coordonator R.U.R.

arh. urb. Laura – Eugenia MĂRCULESCU

Urbanism

arh. Alexandra Gabriela MOTOGNA

Pr. nr. 03-DCR-26

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA PROIECTULUI: **P.U.Z. – DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ**

AMPLASAMENT: **str. Cetinei F.N., com. Dumbrăvița, jud. Timiș**

C.F. nr. 406019, 406529, 404562, 404563, 406530 și 403001 Dumbrăvița

BENEFICIAR: **S.C. CETINEI Residence S.R.L.**

PROIECTANT GENERAL: **B.I.A. Alexandra Gabriela MOTOGNA**

FAZA DE PROIECTARE: **P.U.Z. – Etapa 1**

DATA ELABORARII: **FEBRUARIE 2026**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Documentația are în vedere realizarea unei documentații de urbanism, pentru parcelarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului, în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 664 din 21.08.2025, emis de Primarul Comunei Dumbrăvița pentru ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ DE TIP PUZ CU OBȚINEREA ÎN PREALABIL A AVIZULUI DE OPORTUNITATE în scopul DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, în județul Timiș, comuna Dumbrăvița, str. Cetinei FN, imobile identificate cu nr. cad. 406019, 406529, 404562, 404563, 406530 și 403001 aflate în proprietatea privată.

Astfel, se stabilesc condiții pentru:

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

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

- Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița adoptat prin H.C.L. Comuna Dumbrăvița nr. 140/25.10.2023;

- Ridicarea topografică pentru zona studiată;

Elaborarea documentației s-a realizat cu respectarea următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 și Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ord. nr. 176/N/2000;
- Ord.nr.119/14 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Normativul privind proiectarea clădirilor de locuințe indicativ NP057-02 din 24.09.2002;
- O.G.nr. 31/2025 pt. simplificarea procedurilor în domeniul urbanismului și c-țiilor și accelerarea investițiilor;
- alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

În prezent, situl studiat, aflat în intravilanul comunei Dumbrăvița, în proximitatea arterei principale, str. Conac / Petofi Sandor, ce străbate comuna de la sud la nord este reglementat prin **P.U.G. aprobat prin H.C.L. Comuna Dumbrăvița nr. 140/25.10.2023 ca Lu - zonă predominant rezidențială propusă cu regim redus de înălțime: locuințe unifamiliale (izolate, cuplate) și dotări aferente, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism (conflict funcțional între locuințele unifamiliale și cele colective);**

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

- clădiri cu funcțiuni complementare (servicii/comerț) și punctual parcele specifice mediului rural, având fond construit ce face parte din vatra veche a comunei cu locuințe în regim maxim de înălțime P-P+E+M, cu fronturi la str. Conac / Petofi Sandor;

- parcele urbanizate după anul 2000, preponderent locuințe tip individual și cuplat (punctual clădiri cu locuințe colective) cu front la strazile Budapesta, Bruxelles, Cetinei, Arinului, Dorului, Ferencz.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul este delimitat astfel:

- la NE – parcele private de locuințe individuale în regim de înălțime P - P+M. Distanța minimă până la fațada unei locuințe familiale este de 5,21 m;

- la NV – parcele private de locuințe familiale în regim de înălțime P+1E. Distanța minimă până la fațada unei locuințe familiale este de 6,02 m;

- la SV – parcele private de locuințe familiale în regim de înălțime P+M / P+1E, str. Bruxelles și str. Cetinei constituită parțial (domeniu public necorespunzător – profil incomplet). Distanța minimă până la fațada unei locuințe familiale este de 5,16 m;

- la SE – parcele private de locuințe individuale în regim de înălțime P și clădire cu funcțiuni complementare (servicii/comerț) în regim de înălțime P+2E. Distanța minimă până la fațada unei locuințe familiale este de 21,73 m, respectiv 5,61 m până la fațada clădirii cu funcțiuni complementare (servicii/comerț).

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul ce face obiectul prezentei documentații are categoria de folosință arabil și curți-construcții, situat în intravilan, parțial edificat.

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

Date climatologice

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

- a. Temperatura aerului: - media lunară maximă : +(21-22)⁰ C - iulie
 - media lunară minimă : -(1-2)⁰ C - ianuarie
 - maxima absolută : +40⁰C
 - minima absolută : -35⁰C

- b. Precipitații: - media anuală : 600-700 mm; Adâncimea de îngheț: 0,70 m.

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul se realizează din strada Bruxelles, soluția urbanistică propusă completează profilul străzii Cetinei, cu respectarea circulațiilor reglementate prin P.U.G. al Comunei Dumbrăvița aprobat prin H.C.L. Comuna Dumbrăvița nr. 140/25.10.2023.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul ce face obiectul prezentei documentații, în suprafață totală de 15130 mp, este compus din 6 (șase) imobile, situate în Comuna Dumbrăvița, pe str. Cetinei, înscrise în:

- C.F. nr. 416019 Dumbrăvița, constând în teren parțial împrejmuit, cu suprafața de 4114 mp, categoria de folosință arabil intravilan, aflat în proprietatea CETINEI Residence, liber de sarcini;

- C.F. nr. 406529 Dumbrăvița, constând în teren parțial împrejmuit, cu suprafața de 2718 mp, categoria de folosință arabil intravilan, aflat în proprietatea Darvasi Gavriela, căsătorit cu Darvasi Maria Rebeca, bun comun, liber de sarcini;

- C.F. nr. 404562 Dumbrăvița, constând în teren parțial împrejmuit, cu suprafața de 2718 mp, categoria de folosință arabil intravilan, aflat în proprietatea Darvasi Erica (cota 5/8) și Darvasi Attila (cota 3/8), liber de sarcini;
- C.F. nr. 404563 Dumbrăvița, constând în teren parțial împrejmuit, cu suprafața măsurată de 142 mp, categoria de folosință arabil intravilan, aflat în coproprietatea Kos Marta Zitta, Darvasi Gavrilă, Darvasi Maria Rebeca, Darvasi Erica (cota 36/64), Darvasi Gavrilă (cota 1/8), Kos Marta Zitta (cota 2/64), Kos Roland Mihai (cota 3/64), Kos Timea Evelin (cota 3/64), Darvasi Erica (cota 4/64) și Darvasi Attila (cota 12/64), liber de sarcini;
- C.F. nr. 406530 Dumbrăvița, constând în teren parțial împrejmuit, cu suprafața de 2719 mp, categoria de folosință arabil intravilan, aflat în proprietatea Darvasi Erica (cota 5/8) și Darvasi Attila (cota 3/8), liber de sarcini;
- C.F. nr. 403001 Dumbrăvița, constând în teren cu suprafața de 2719 mp, categoria de folosință curți construcții intravilan și C1 – locuință P+M (Sconstruită la sol 129 mp) aflate în proprietatea Kos Marta Zitta (cota 10/16), Kos Roland Mihai (cota 3/16) și Kos Timea Evelin (cota 3/16), și în C2 – anexa P (Sconstruită la sol 65 mp) aflată în proprietatea Zitta-Flor S.R.L., cu drept de comodat asupra terenului și construcției C1 în favoarea Foller Tim S.R.L.

Relaționări între funcțiuni

În prezent parcela studiată se află adiacent unei zone cu funcțiune rezidențială și cu funcțiuni complementare (servicii/comerț) în proximitatea arterei principale a localității pe direcția nord – sud (str. Conac / Petofi Sandor), astfel zona este deservită corespunzător cu funcțiuni de interes public.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent, 5 (cinci) dintre imobilele reglementate sunt libere de construcții, prezentând vegetație joasă și medie neamenajată. Eliminarea vegetației mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcțiilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta în cadrul lotului 2 (Ve – zonă verde amenajată) minim trei arbori.

Imobilul înscris în C.F. nr. 403001 Dumbrăvița, constă în teren categoria de folosință curți construcții intravilan și C1 – locuință P+M (Sconstruită la sol 129 mp) în curs de modificare printr-o documentație tehnică faza D.T.A.C. (nr. înreg. 18337/20.02.2026) și C2 – anexa P (Sconstruită la sol 65 mp) propusă spre desființare (anexa va face obiectul unei documentații tehnice faza D.T.A.D.). Pe imobilul nr. cad. 403001 sunt prezente următoarele construcții extratabulare 3(trei) sere, 1(un) atelier și 2(două) anexe, propuse spre deființare (procedură simplificată sau după caz, prin documentație tehnică faza D.T.A.D.)

Asigurarea cu spații verzi

Nu există zone de spațiu verde reglementat și amenajat. Nu există riscuri naturale.

<i>Principalele disfuncționalități</i>		
Domeniul	Disfuncționalități	Priorități
Accesibilitate și Circulație	Accesul se face din strada Bruxelles prin str. Cetinei, domeniu public constituit insuficient.	Intregirea profilului strazii Cetinei și asigurarea unei rețele stradale secundare pentru deservirea obiectivelor propuse.
Fond construit și utilizarea terenurilor	Teren cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism. Terenul are în cea mai mare parte categorie de folosință arabil fără fond construit, în intravilan. Construcția existentă cu nr. cad. 403001–C1 (locuință P+M – în curs de extindere și modificare).	Constituirea și continuarea tramei stradale în vederea conformării tesutului urban. Parcelarea terenului și ridicarea interdicției de construire.
Spații plantate, agrement, conectivitate socială și sport	Zona insuficient deservită de spații verzi. Teren neamenajat cu vegetație spontană joasă și medie.	Alocarea unui procent de min. 5% din suprafața terenului pentru zona verde compactă, asigurând astfel un culoar verde pentru coeziune socială. Alocarea unui procent de min. 30% din suprafața fiecărei parcele rezultate, pentru spații verzi Pastrarea vegetației mature cu excepția situațiilor în care împiedică realizarea construcțiilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta în lotul 2 (zona Ve - zona verde amenajată) minim trei arbori.
Probleme de mediu	Teren neîmprejmuit	Managementul deșeurilor în perioada de execuție a lucrărilor și ulterior în exploatare, vor fi colectate selectiv în recipiente speciale și preluate de către societăți autorizate.
Protejarea zonelor: - cu valoare de patrimoniu - pe baza normelor sanitare în vigoare - față de construcții și culoare tehnice - cu destinație specială - zone poluate	- Nu este cazul - Terenul dispune de rețele edilitare în imediata vecinătate - Nu este cazul - Nu este cazul - Poluarea fonică cauzată de traficul ridicat pe str. Conac / Petofi Sandor.	- Extinderea rețelelor de utilități în sistem centralizat. - Asigurarea unei zone verzi cu arbori înalți pentru a îmbunătăți calitatea aerului.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona studiată dispune de toate utilitățile necesare în etapa de funcționare a obiectivelor propuse (rețea publică de apă și sistem centralizat de canalizare, electricitate, gaz metan).

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată este lipsită de factori de poluare majori.

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

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

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

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

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

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

Poluarea fonică este nesemnificativă, fiind generată de zgomotul produs de circulația pe artera principală a comunei Dumbrăvița, str. Conac / Petofi Sandor.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Evoluția urbană recentă și configurația parcelelor (parcele cu suprafețe mari, cu fronturi stradale înguste) și acces prin servitute de trecere, conduce la realizarea unor studii urbanistice de densificare.

Intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal – Dezvoltare zonă rezidențială, va fi anunțată în presa locală din cadrul procedurii de emitere a avizului de mediu, prin panouri de informare afișate pe amplasament și pe căile de circulație majore din proximitatea sitului, pe site-ul și la sediul Primăriei Comunei Dumbrăvița, cu respectarea prevederilor Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul nr. 2701/2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Având în vedere situația din teren, ridicarea topografică, documentațiile de urbanism aprobate în zonă și vecinătățile corelate cu prevederile P.U.G. Comuna Dumbrăvița, prezenta documentație de urbanism s-a realizat la comanda beneficiarilor, având ca obiect elaborarea unei documentații în vederea completării funcționale a profilului str. Cetinei, a zonei cu spațiu verde amenajat și cu locuințe individuale (unifamiliale) cu maxim două unități locative.

În acest scop, amplasamentul reglementat a fost corelat cu vecinătatea adiacentă, propunerile din prezenta documentație ținând cont de trama stradală existentă, aliniamentele stradale și de structura urbană propusă prin P.U.G. Comuna Dumbrăvița.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În prezent, situl studiat, aflat în intravilanul Comunei Dumbrăvița, în proximitatea arterei principale str. Conac / Petofi Sandor, ce străbate comuna de la sud la nord este reglementat prin **P.U.G. aprobat prin H.C.L. Comuna Dumbrăvița nr. 140/25.10.2023 ca Lu - zonă predominant rezidențială propusă cu regim redus de înălțime: locuințe unifamiliale (izolate, cuplate) și dotări aferente. Celulă Urbană/Subdiviziune UTR: LFC 3A_1 Bruxelles cu locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime având prevăzută interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism (conflict funcțional între locuințele unifamiliale și cele colective). Se admit locuințe amplasate cuplat, cu condiția respectării suprafeței minime de 300 mp pe parcelă și a unui front stradal de cel puțin 12 mp. Aceste parcele vor fi dezmembrate din parcele de cel puțin 600 mp, cu o lungime a frontului stradal de cel puțin 24 m, operațiunea de dezmembrare fiind realizată strict în scopul edificării de locuințe cuplate sau înșiruite. Construirea a cel puțin două locuințe pe parcelă destinată locuirii unifamiliale poate fi realizată doar ulterior procesului de reparcelare în urma căruia să rezulte parcele ≥ 300 mp, cu front ≥ 12 m pentru locuințe cuplate/înșiruite, respectiv parcele ≥ 600 mp, cu front ≥ 16 m pentru locuințe izolate.**

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată beneficiază de cadru natural favorabil, terenul fiind plan. În realizarea soluției urbanistice se are în vedere realizarea unei zone verzi compacte publice, în scopul creării unor spații de recreere și relaxare, dotate cu mobilier urban specific, adiacente dezvoltărilor rezidențiale.

Zona verde va fi de interes public și va fi amenajată prin grija inițiatorului documentației P.U.Z.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Din punct de vedere al circulațiilor, propunerea din prezenta documentație urmărește și ține cont de reglementările P.U.G. aprobat prin H.C.L. Comuna Dumbrăvița nr. 140/25.10.2023, coroborate cu situația existentă în zonă. Se propune constituirea/completarea tramei stradale existente (str. Cetinei) la un profil transversal variabil, de 9 m, adiacent lotului 2 – zonă verde amenajată, în cazul amenajării acceselor pe o singură parte, respectiv de 10,50 m pentru parcelarea pe două rânduri.

Fiecare parcelă ($\geq 300\text{mp}$ și $\text{front} \geq 12\text{ m}$) va avea un acces pietonal și un acces auto (în cazul parcelelor cu locuințe cuplate / înșiruite, se va realiza un acces auto cuplat cu lățime de maxim 6 (3+3)m.

Asigurarea accesurilor, parcajelor se vor realiza prin grija beneficiarului cu respectarea legislației în vigoare. Se va avea în vedere asigurarea locurilor de parcare pe loturile proprii. Este obligatorie realizarea de minim 2 locuri de parcare/unitate locativă pentru locuințe, conform Anexa 5 la R.L.U. aferent P.U.G. Comuna Dumbrăvița.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Condițiile de temă, configurația terenului, tendințele de dezvoltare ale zonei, documentațiile de urbanism aprobate în zonă și vecinătățile corelate cu prevederile P.U.G. Comuna Dumbrăvița au condus la următoarea propunere de zonificare a terenului:

- **Lu** - zonă rezidențială cu regim redus de înălțime (locuințe unifamiliale cuplate/înșiruite/izolate):
 - parcelele pentru locuințe cuplate (suprafață $\geq 300\text{mp}$ și $\text{front} \geq 12\text{ m}$) 3 – 19* și 22 – 29;
 - parcelele pentru locuințe înșiruite (suprafață $\geq 300\text{mp}$ și $\text{front} \geq 12\text{ m}$) 30 – 32;
 - parcelele pentru locuințe izolate (suprafață $\geq 600\text{mp}$ și $\text{front} \geq 16\text{ m}$) 20 și 21**;

P.O.T.minim = 5%; P.O.T.maxim = 35%;

C.U.T.minim = 0,05; C.U.T.maxim = 1,05;

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

Regim de înălțime maxim S+P+1E+M/Er sau D+P+1E.

* parcela 19 acomodează construcția existentă cu nr. cad. 403001–C1 (locuință P+M – în curs de extindere și modificare conform D.T.A.C. (nr. înregistrare 18337 / 20.02.2026). După adoptarea prin H.C.L. Comuna Dumbrăvița a prezentei documentații de urbanism extinderea construcției existente cu nr. cad. 403001–C1 (nr.cad. actual) sau edificarea de construcții noi pe parcela 19 se va putea realiza doar cu respectarea zonei de implantare și coeficienților de construibilitate reglementați prin prezenta documentație de urbanism. În cazul desființării construcției existente 403001–C1 (nr.cad. actual) parcela 19 se poate dezlipi în două loturi cu suprafață $\geq 300\text{mp}$ și $\text{front} \geq 12\text{ m}$ astfel încât să asigure condițiile necesare pentru edificare locuințe cuplate.

** după adoptarea prin H.C.L. Comuna Dumbrăvița a prezentei documentații de urbanism parcela 21 se poate dezlipi în două loturi cu suprafață $\geq 300\text{mp}$ și $\text{front} \geq 12\text{ m}$, pentru edificare locuințe cuplate.

*** se admit funcțiuni terțiare aferente locuirii cu respectarea prevederilor pct. 2 Utilizări admise cu condiții (Secțiunea 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ din cap. IV.1 Lu - Zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime; locuințe unifamiliale aferent P.U.G. Comuna Dumbrăvița adoptat prin H.C.L. nr. 140/25.10.2023).

- **Cc** - zonă circulații publice (parcela 1 – constituire prospect strada Cetinei – PT – 9 / 10,5 m);
- **Ve** - zonă verde compactă publică (parcela 2).

Amplasarea construcțiilor pe parcela, în limita zonei de implantare se distanțează la:

- amplasarea construcțiilor se va face cu o retragere de 6 m din aliniamentul străzi constituite (prelungire strada Cetinei) cu respectarea limitei de implantare propusă în planșa grafică U03 – Concept propus (alinieri la 6 m). Este permisă depășirea aliniamentului cu balcoane sau alte elemente ornamentale de fațadă cu maxim 2,5 m.

- retrageri față de limitele laterale: clădirile se vor retrage cu h/2 din înălțimea la cornșia superioară sau la atic, minim 3 m, exceptând parcela 19, ce acomodează construcția existentă (locuință P+M – în curs de extindere / modificare conform D.T.A.C. (nr. înregistrare 18337 / 20.02.2026) cu nr. cad. 403001–C1, unde retragerea minim obligatorie este de 2 m (față de limita laterală dreapta – SE), respectiv h/2 din înălțimea la cornșia superioară sau la atic, minim 3 m pentru extinderile ulterioare adoptării prin H.C.L. Comuna Dumbrăvița a prezentei documentații de urbanism;

- retrageri față de limita posterioară: clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m (parcele cu adâncime $\leq$ 30 m față de aliniament).

* în cazul desființării construcției existente 403001–C1 (nr.cad. actual) parcela 19 se poate dezlipi în două loturi cu suprafață $\geq$ 300mp și front $\geq$ 12 m astfel încât să asigure condițiile necesare pentru edificare locuințe cuplate. Construcțiile propuse vor respecta retragerea de 6 m din aliniamentul străzi, h/2 din înălțimea la cornișa superioară sau la atic, minim 3 m față de limitele laterale, respectiv o distanță minim egală cu înălțimea la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m față de limita posterioară.

** fac excepție de la regulile de amplasare propuse prin documentație, aparatele de intrare, garajele / carporturile, posturile de transformare și alte clădiri, destinate echipării edilitare, care vor putea fi amplasate și în afara zonelor de implantare. Garajele / carporturile se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei și vor avea înălțimea la cornișa de maxim 3 m și înălțimea la coamă maxim 4,5 m, indiferent de poziția lor în cadrul parcelei.

Spații verzi: pentru zona reglementată se propun: minim 30% spații verzi din suprafața totală, amenajate în cadrul fiecărei parcele. Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii. Se vor planta min. 1 copac/100 mp de teren și min. 1 copac / 5 ml aliniament.

Zona verde compactă (parcela 2), în suprafață de cca. 759 mp (min. 5% din suprafața terenului reglementat). Zona verde va fi de interes public și va fi amenajată prin grija inițiatorilor P.U.Z. ca loc pentru relaxare și recreere, dotat cu mobilier specific.

Se vor respecta prevederile art. 35 din R.L.U. aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. Comuna Dumbrăvița nr. 140 din 25.10.2023.

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

	Situatia existenta	Situatia propusa	
	mp	mp	%
Suprafata totala teren reglementat	15.130	15.130	100
Lu - Zona locuinte unifamiliale / pt. max. 2 familii - loturile 3-32	-	11.020	72,83%
ZCR - Zona circulatii publice -ce va trece in domeniul public - lotul 1	-	3.351	22,15%
Ve - Zona verde compacta - ce va trece in domeniul public - lotul 2	-	759	5,02%

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În zona studiată există utilitățile necesare pentru funcționarea obiectivelor propuse. Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Debitul de apă potabilă necesar va fi asigurat din rețelele de furnizare în sistem centralizat existente pe străzile Cetinei / Bruxelles, prin realizarea unei extinderi a rețelei de apă și a câte unui bransament pentru fiecare obiectiv propus, lucrări ce se vor executa prin grija inițiatoriilor P.U.Z. în baza documentației tehnice avizată de Aqua Dumbrăvița și a autorizației de construire emisă de Primarul Comunei Dumbrăvița.

Apele uzate menajere vor fi preluate în sistemul centralizat de canalizare, cu respectarea indicatorilor de calitate prevăzuți în NTPA 002, după realizarea extinderii rețelelor de canalizare existente pe străzile Cetinei / Bruxelles și a unui racord de canal pentru fiecare imobil propus, lucrări ce se vor executa prin grija inițiatoriilor P.U.Z. în baza documentației tehnice avizată de Aqua Dumbrăvița și a autorizației de construire emisă de Primarul Comunei Dumbrăvița.

Apele pluviale colectate de pe acoperișul construcțiilor și de pe platformele interioare fiecărui imobil vor fi colectate și deversate într-un rezervor de retenție ape pluviale ($V =$ cca. 2 mc), care vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Apele pluviale colectate de pe domeniul public constituit la nivelul străziilor Cetinei și Bruxelles vor fi preluate în canalizarea pluvială, prin extinderea rigolelor stradale existente.

Alimentarea cu energie electrică se va face din extinderea rețelei de interes public existentă în zonă și prin bransament pentru fiecare obiectiv cu respectarea ATR-ului emis de Rețele Electrice Banat S.A.

După caz, obiectivele se pot fi branșate la rețeaua de distribuție gaze naturale, presiune redusă, montaj subteran, existentă în zonă în urma extinderii acesteia. Clădirile propuse vor avea branșamente individuale la rețeaua de distribuție gaze naturale, conform ATR-ului emis de către Delgaz Grid S.A.

Se va utiliza rețelele de telecomunicații existente în zonă, pozate prin cămine de tragere, în subteran, în canalizație din țeavă corugată. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (telecomunicații, fibră optică, etc.)

Deșeurile vor fi gestionate conform H.G. 856/2002 și se vor respecta condițiile și obligațiile prevăzute de Legea nr. 426/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor. Spațiul destinat colectării deșeurilor se va amenaja în interiorul parcelei, cu posibilitate de acces din spațiul public.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Dezvoltatorii / antreprenorii vor aplica standarde și proceduri de construcții nedăunătoare mediului. Se vor respecta standardele privind protecția mediului, astfel pot părăsi amplasamentul numai containerele închise, vehiculele spălate înainte, cu documente de însoțire a marfurilor transportate, întocmite conform cerințelor legale. Containerelor metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții și demolări vor fi amplasate pe o platformă betonată. Stocarea recipientilor se va realiza pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații.

3.7.2. Prevenirea riscurilor naturale

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

3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere vor fi preluate în sistemul centralizat de canalizare, după realizarea extinderii rețelelor de canalizare existente pe străzile Cetinei / Bruxelles și a unui racord de canal pentru fiecare imobil propus, lucrări ce se vor executa prin grija inițiatorilor P.U.Z. în baza documentației tehnice avizată de Aqua Dumbrăvița și a autorizației de construire emisă de Primarul Comunei Dumbrăvița.

Apele pluviale colectate de pe acoperișul construcțiilor și de pe platformele interioare fiecărui imobil vor fi colectate și deversate într-un rezervor de retenție ape pluviale ($V = \text{cca. } 2 \text{ mc}$), care vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Apele pluviale colectate de pe domeniul public constituit la nivelul străzilor Cetinei și Bruxelles vor fi preluate în sistemul centralizat existent.

3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă amenajată amplasată la o distanță de minim 10 m față de ferestre încăperilor de locuit. Deșeurile vor fi colectate selectiv de o companie specializată.

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

Se va asigura o zonă verde compactă (parcela 2), în suprafață de cca. 759 mp (min. 5% din suprafața terenului reglementat). Zona verde va fi de interes public și va fi amenajată prin grija inițiatorilor P.U.Z. ca loc pentru relaxare și recreere, dotat cu mobilier specific. Se vor respecta prevederile art. 35 din R.L.U. aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. Dumbrăvița nr. 140 din 25.10.2023.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Pentru fiecare parcelă se va asigura o suprafață de minim 30% spații verzi din suprafața totală, amenajate în cadrul fiecărei parcele. Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii. Se vor planta min. 1 copac/100 mp de teren și min. 1 copac / 5 ml aliniament. Se vor respecta prevederile art. 35 din R.L.U. aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. Dumbrăvița nr. 140 din 25.10.2023.

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate – nu este cazul.

3.7.8. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

După finalizarea lucrărilor de construcție și rutiere: circulații carosabile și alei pietonale, platforme și parcuri - se vor realiza amenajări ale incintelor rezultate conform P.U.Z. cu spații verzi și plantații de arbori, deasemenea se va realiza o parcelă cu destinația de zonă verde ce va ocupa min. 5% din totalul zonei reglementate prin prezenta documentație.

3.7.9. Valorificarea potențialului balnear – nu este cazul.

3.7.10. Eliminarea disfuncționalităților – căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Odată cu finalizarea infrastructurii rutiere din zona se vor îmbunătăți semnificativ condițiile de trafic și implicit accesul și circulația rutieră de deservire a terenului reglementat și studiat.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI
(conform Hotărârii nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe)

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

1.a) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor. Odată cu dezvoltarea comunei se impune reglementarea terenurilor libere de construcții din intravilan, care să completeze ambientul urban existent. Prezentul Plan Urbanistic Zonal creează cadrul propice completării unei zone predominant rezidențiale pentru locuințe unifamiliale. Poziționarea acestuia în vecinătatea unor dezvoltări urbanistice cu caracteristici similare cu ceea ce se dorește a se implementa de către inițiatori constituie premisa elaborării prezentului P.U.Z.

1.b) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele: conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. Dumbrăvița nr. 140 din 25.10.2023 terenul ce face obiectul prezentei documentații are destinația de Lu - *zonă predominant rezidențială propusă cu regim redus de înălțime: locuințe unifamiliale (izolate, cuplate) și dotări aferente. Celulă Urbană/Subdiviziune UTR: LFC 3A_1 Bruxelles cu locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime având prevăzută interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism (conflict funcțional între locuințele unifamiliale și cele colective).*

1.c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile: conceptul de dezvoltare durabilă desemnează totalitatea formelor și metodelor de dezvoltare socio-economică, al căror fundament îl reprezintă în primul rând asigurarea unui echilibru între aceste sisteme socio-economice și elementele capitalului natural. Prin implementarea planului se va alocă un procent de zonă verde compactă de minim 5% (respectiv prevederea a minim 30% spații verzi în cadrul fiecărei parcele rezultate). Se va sistematiza zona în sensul dezvoltării durabile, asigurându-se echilibrul dintre edificările existente și cele propuse, fără un impact semnificativ asupra mediului și cadrului natural.

1.d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program: conform prezentului plan, se vor desfășura doar activități cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului. Influența activităților asupra factorilor de mediu este prezentată în continuare: problemele principale se referă la manipularea deșeurilor de construcții rezultate, selectarea materialelor și a metodelor de construcții cu impact limitat asupra mediului. Se va efectua îngrădirea siturilor de construcție urmând a se impune măsuri generale de protecție și siguranță. Inconveniente temporare cauzate de lucrările de construcție ar trebui să fie diminuate prin intermediul planificării și al coordonării dintre antreprenori, vecini și autorități, la fazele următoare de proiectare. Antreprenorii vor aplica standarde și proceduri de construcții nedaunătoare mediului. Se vor respecta standardele privind protecția mediului: pot părăsi amplasamentul numai containerele închise, vehicule spalate, cu documente de însoțire a transportului întocmite conform cerințelor legale. Măsuri de protecția mediului pentru perioada de execuție: pentru lucrările de construire se vor folosi firme abilitate. Se vor lua următoarele măsuri pentru protejarea factorilor de mediu:

Apa: prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială în sistem centralizat) – se evită posibilitatea de infiltrații în sol. Deșeurile se predau către agenți economici autorizați.

Aerul: nu există surse de poluare a atmosferei exceptând cele legate de circulația autovehiculelor, funcțiune dominantă fiind locuirea. Surse staționare neregulate nu există, surse staționare regulate: emisiile de poluanți antrenate de la gazele de ardere de la centralele termice generează monoxid de carbon, oxizi de azot; surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxid de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse - intermitente. Utilajele tehnologice și de transport folosite în timpul construcției și operării ulterioare vor respecta H.G. nr. 1209/2004 modificată prin H.G. nr. 2176/2004 în scopul protecției atmosferei.

Solul: surse de poluare specific perioadei de execuție nu există, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite - sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Dacă vor apărea pe parcursul lucrărilor fracțiuni de sol contaminat, acestea pot fi stocate temporar în incinta amplasamentului de unde au fost excavate. Conform H.G. nr. 1408/2007 privind modalitățile de investigare și evaluare a poluării solului și subsolului, deținătorul pământului contaminat trebuie să elaboreze studiul de fezabilitate și proiectul tehnic pentru curățarea / remedierea și/sau reconstrucția ecologică a zonei afectate.

Depozitarea controlată a deșeurilor: în cadrul fiecărei parcele destinate amplasării clădirilor de locuințe se asigură o platformă pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (care vor fi amenajate la distanța de min. 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare), iar gospodărirea deșeurilor se va face prin contract individual. Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă, etc. vor fi colectate separat, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U.nr.16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor.

Zgomot și vibrații: proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se desfășoară activități generatoare de zgomot.

Radiații: lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

Relevanța P.U.Z. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:

Se va respecta O.U.G. nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006, precum și actele normative subsecvente și condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;

Se vor respecta prevederile Ord. nr. 756/1997 cu privire la factorul de mediu sol;

Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;

Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de Ord. nr. 462/1993;

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

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

Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale.

1.e) Prin asigurarea alimentării cu apă și canalizare în sistem centralizat, soluția ce se propune pentru etapa imediat următoare este conformă cu normele europene actuale.

Managementul deșeurilor menajere:

▪ În perioada execuției lucrărilor vor fi generate cantități de deșeuri, de următoarele categorii: pământ de excavație (argile, nisipuri), umpluturi neomogene și materiale provenite de la construcții, care după caz, se vor preda firmelor cu capacitate de valorificare, autorizate, sau se vor elimina la rampa de deșeuri, pe măsura producerii lor, în baza Planului de eliminare aferent avizului direcției de mediu din cadrul administrației locale. Respectarea planului de eliminare a deșeurilor intră în sarcina constructorului;

▪ În urma realizării obiectivelor propuse, în etapa de funcționare vor fi generate următoarele categorii de deșeuri: deșeuri menajere, reciclabile din sticlă, aluminiu, carton/hârtie, plastic – se vor colecta, pe categorii și vor fi depozitate temporar pe platforma special amenajată urmând a fi colectate de către în baza unui contract de către un operator agrementat, și deșeuri specifice (dacă va fi cazul, pentru spațiile cu altă destinație, posibil a fi acomodate) care se vor colecta și depozita temporar în recipiente speciale (în funcție de natura deșeurilor rezultate) urmând a fi colectate de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Platformele pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minim 10 m de ferestrele locuințelor. Prin modul de gestionare a deșeurilor se va urmări reducerea riscurilor pentru mediu și populație și limitarea cantităților de deșeuri eliminate prin evacuare la rampa de deșeuri.

Gospodărirea substanțelor periculoase și toxice:

În cazul identificării de deșeuri clasificate ca fiind periculoase, conform H.G. nr. 856/2002, prin intermediul responsabilului de șantier se vor depozita în containere care să poată fi închise și securizate, să asigure un grad ridicat de impermeabilizare, fără a permite scurgerea de lichide în timpul manipulării (după caz, a stocării într-un spațiu acoperit) și al transportului.

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

- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor – se va avea în vedere ca proiectul să armonizeze cu tendința zonei, cu prevederea funcțiunilor specifice necesităților socio-economice;
- 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 măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus. Lucrările proiectate nu influențează negativ mediul în ansamblul său. În zona nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate;
- e) mărirea și spațialitatea efectelor – nu este cazul;
- f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:
 - (i) Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural – nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform O.U.G. nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
 - (ii) Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu se vor depăși valorile limită;
 - (iii) Folosirea terenului în mod intensiv – nu este cazul, P.O.T.-ul maxim pentru zona de locuințe unifamiliale este de 35%. Pentru fiecare parcelă se va asigura o suprafață de minim 30% spații verzi amenajate din suprafața totală. Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii. Se vor planta min. 1 copac/100 mp de teren și min. 1 copac / 5 ml aliniament.
- g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional – nu este cazul.

Concluziile studiului de însorire

Prin studiul de însorire s-a urmărit evidențierea modului de însorire / umbrire a clădirilor propuse, în contextul amplasamentului.

Ipoteza de lucru a fost simularea însoririi / umbririi, în data de 21 decembrie, când soarele răsare la ora 8:18" și apune la ora 16:47". Verificările au fost făcute din ora în ora, începând la răsărit (ora 8:18") și terminând la apusul soarelui (ora 16:47).

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele, astfel încât să nu se umbrească reciproc și să nu se împiedice vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperilor.

Configurația terenului a condiționat mobilarea amplasamentului.

În urma studiului s-a constatat că fațadele sudice, vestice și estice au asigurate o însorire de 1 h 1/2 în fiecare zi, iar fațadele nordice se află în proprie umbră, datorită configurației amplasamentului. În acest sens, se recomandă în fazele următoare de proiectare evitarea pe cât posibil a amplasării exclusiv spre nord a încăperilor de locuit, optându-se pentru dubla orientare a acestor spații.

În cadrul fiecărei parcele se recomandă a se asigura parcaje, la nivelul solului, situate la distanțe de minim 5 m de ferestrele camerelor de locuit.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică sunt: căile de circulație (parceta 1), rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz metan și energie electrică) și spațiul verde compact (parceta 2), care vor deveni publice după realizare.

Pentru toate lucrările rutiere propuse se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

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

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN ZONĂ

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

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

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor.

5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Din punct de vedere economic și social, investiția va contribui la completarea cartierului rezidențial, prin constuirea domeniului public necesar funcționării (str. Cetinei) și cu locuințe cu regim mic de înălțime, pentru asigurarea unei dezvoltări unitare și coerente, în conformitate cu prevederile P.U.G. aprobat prin H.C.L. Dumbrăvița nr. 140/25.10.2023.

Pentru a compensa disfuncționalitatea ce poate fi observată la nivel de comună referitoare la asigurarea zonelor verzi compacte, prezenta documentație prevede alocarea unui procent de minim 5% din suprafața terenurilor supuse urbanizării, pentru zonă verde de interes public.

6. CATEGORII DE COSTURI

6.1. Costuri suportate de investitori privați:

- operațiuni cadastrale de dezmembrare conform P.U.Z., întabulare imobile generate;
- lucrări de amenajare a spațiului verde propus spre reglementare;
- lucrări de realizare a tramei stradale pentru asigurarea accesurilor la obiectivele propuse;
- lucrări de asigurare a utilităților necesare funcționării obiectivelor propuse, extinderi de rețele în sistem centralizat și realizare branșamente / racorduri pentru imobilele generate și de asigurare a iluminatului stradal.

6.2. Costuri suportate de autorități:

- lucrări de amenajare a profilului complet al străzii Cetinei.

* terenul necesar constituirii profilului va fi asigurat de către inițiatori și va fi pus la dispoziția administrației locale pentru lucrări de amenajare prin Planul de Acțiune, înainte de aprobarea documentatiei P.U.Z.

Întocmit,
arh. Alexandra Gabriela MOTOGNA

Coordonator,
arh. urb. Laura – Eugenia MĂRCULESCU

