

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA IN REGIM P+1E,
CARPORT SI IMPREJMUIRE

VETROVETZ
ENGINEERING & CONSULTING



FOAIE DE GARDA

Documentatie tehnica pentru obtinere PUZ

PROIECT NR.: 396/ 2024

DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E, CARPORT SI
IMPREJMUIRE

CAPITOL: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

BENEFICIAR: GOIA PETRU GHEORGHE și GOIA MIOARA VIOLETA

AMPLASAMENT: Dumbrăvița, str. Pheonix, nr. 32A, jud. Timiș

C.F. nr. 411657, nr.top. 411657

CU nr. 23 din 05.02.2025

PROIECTANT GENERAL :VETROVETZ Engineering & Consulting S.R.L.

Ing. Sebastian VETROVETZ

Tel: +40 (744) 166 237



LISTA DE RESPONSABILITATI

ARHITECTURA:
arh. Olimpiu FORT
Tel: +40 (728) 886 719

VETROVETZ Engineering & Consulting S.R.L



SPECIALIST RUR/ SEF PROIECT
arh. PFAFF LUCIA
Tel: +40 (722) 686 647



VETROVETZ Engineering & Consulting S.R.L

EDILITARE :
ING. Alin COSA
Tel: +40 (722) 450 971

VETROVETZ Engineering & Consulting S.R.L

VETROVETZ
ENGINEERING & CONSULTING



BORDEROU

PIESE SCRISE

1. FOAIE DE GARDA
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE
3. CERTIFICATUL DE URBANISM
4. EXTRAS CF
5. MEMORIU DE PREZENTARE:
 - 1. INTRODUCERE**
 - 1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI
 - 1.2. OBIECTUL LUCRARI
 - 1.3. SURSE DOCUMENTARE
 - 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**
 - 2.1. EVOLUTIA ZONEI
 - 2.2. INCADRARE IN LOCALITATE
 - 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
 - 2.4. CIRCULATIA
 - 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
 - 2.6. ECHIPAREA EDILITARA
 - 2.7. PROBLEME DE MEDIU
 - 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI
 - 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**
 - 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
 - 3.2. PREVEDRI ALE PUG
 - 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
 - 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
 - 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
 - 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
 - 3.7. PROTECTIA MEDIULUI
 - 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
 - 4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**



PIESE DESENATE

U01. PLAN DE INCADRARE IN ZONĂ	SC 1:20000
U02. PLAN SITUATIE EXISTENTA	SC 1:500
U03. PLAN DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE	SC 1:500
U04. REGLEMENTĂRI EDILITARE	SC 1:500
U04. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	SC 1:500
U05. POSIBILITĂȚI DE MOBILARE	SC 1:500
U06. PLAN RACORD DRUM	SC 1:500
U07. ILUSTRARE 3D A PROPUNERII	SC -

VETROVETZ
ENGINEERING & CONSULTING



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării :

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E, CARPORT SI IMPREJMUIRE

Dumbrăvița, str. Phoneix, nr. 32A, jud. Timiș

C.F. nr. 411657, nr. top.411657

Nr. proiect : 396 / 2024

Inițiator : GOIA PETRU GHEORGHE și soția GOIA MIOARA VIOLETA

Elaborator : VETROVETZ Engineering & Consulting S.R.L.

Data elaborării : IULIE 2025

Faza de proiectare : P.U.D.

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect studierea posibilităților de amplasare a unei locuințe P+1E, carport în comuna Dumbrăvița, pe Strada Pheonix.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- reglementarea modului de constructibilitate a terenului;
- reglementarea accesului la parcela;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare;
- asigurarea necesarului de zone verzi.

Terenul pentru care se elaborează prezenta documentație în fază de Plan Urbanistic de Detaliu, are o suprafață totală măsurată de 606 m² și este identificat astfel:

- Proprietar: GOIA PETRU GHEORGHE și soția GOIA MIOARA VIOLETA
- Teren nr. C.F. 411657

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Conform P.U.G. Dumbrăvița aprobat prin H.C.L. 140 din 25.10.2023, pe raza localității Dumbrăvița pot fi amplasate locuințe unifamiliale și dotări aferente, regim maxim de înălțime D(S)+P+1E+M/Er.



Amplasamentul studiat se află în vecinătatea străzi Phoenix. În imediata vecinătate a amplasamentului studiat sunt amplasate construcții pentru locuințe cu regim de înălțime P – P+1E+M.

Terenul este accesibil din Strada Phoenix.

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

Paralel cu întocmirea acestei documentații s-au solicitat avize de la deținătorii de gospodării subterane din zonă.

Pe tot parcursul elaborării documentației de față, s-au făcut repetate consultări împreună cu factorii de decizie ai Serviciului Urbanism ai Primăriei comunei Dumbrăvița.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare, deci are asigurată stabilitatea generală.

Platforma menționată face parte din punct de vedere geomorfologic din câmpia joasă denumită Câmpia Banatului. Astfel zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au dus la transportarea și depunerea de particule fine (din diverse roci), provenite prin dezagregarea rocilor de bază.

Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere, cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în genere separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază.

Geologic. Zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri, cu extindere la peste 200 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la cca. 1.400 – 1.700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi).

Seismicitatea. În conformitate cu Codul P100-1/2013, perioada de colț $T_C = 0,7$ S. Factorul de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului de către structura $\beta_0 = 3$. Spectrul normalizat de răspuns elastic $S_e(T) = a_g \beta(T)$ se consideră pt. Zona Banat iar accelerația orizontală a terenului pt. Proiectare $a_g = 0,20g$.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,70m.

În faza de predimensionare a noilor fundații, drep capacitate portantă a terenului se va admite p_{conv} (pt. B=1,00 m și Df = 2,00 m) corectată pentru lățimea și adâncimea de fundare corespunzătoare fundației dimensionate și pentru gruparea de încărcări, conf. STAS 3300/2-85. Pentru stratul menționat care poate veni în contact cu talpa fundației, în funcție de adâncime de fundare adoptată, presiunea convețională de bază: $p_{conv} = 220$ kPa.



3.2 CIRCULAȚIA

Terenul este accesibil din Strada Phoenix în partea de sud prin teren dezmembrat pentru drum și zone cu servituși, strada Phoenix fiind în curs de asfaltare, prospectul stradal de 17,70 m, din care 2 două benzi de circulație auto de câte 3,5 m fiecare.

În prezent, pe teren este amplasată o anexă gospodărească în regim parter, terenul având categoria de folosință de curți construcții în intravilan. (conform C.F. precum și a PUG aprobat).

Dat fiind faptul că pe restul parcelelor din vecinătate sunt construite sau se afla în curs de execuție, locuințe unifamiliale în regim mic de înălțime prin propunerea obiectivului "Construire unei locuințe unifamiliaie P+1E, carport și împrejurire" se întărește funcțiunea majoră a zonei și anume cea de locuire, dotări și funcțiuni complementare. Amplasarea parcelei este favorabilă unui asemenea tip de investiție prin situarea în vecinătatea altor parcele cu funcțiunea de locuire cât și prin accesul facil pe teren. Nu există restricții în privința rețelelor edilitare, traseul acestora se afla pe strada Phoenix și nu afectează parcela unde se propune obiectivul de investiție.

Astfel Planul Urbanistic de Detaliu, se încadrează în caracterul zonei, iar parcela pentru locuințe propusă confirmă funcțiunea dominantă. Prin PUD se va reglementa drumul de acces în incintă (din domeniul public) și amplasarea pe parcela a construcției propuse (retragerea față de aliniament și retragerile laterale) precum și necesarul de parcaje.

- Potențial de dezvoltare

Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic al comunei Dumbrăvița se poate aprecia că zona nu este reglementată suficient în cadrul PUG ului actual aflat în vigoare, astfel pentru stabilirea de reglementări noi cu privire la acesta - zona dominată de locuințe cu funcțiuni complementare - este necesară întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Zona în care se găsește și parcela studiată se afla în intravilanul localității Dumbrăvița, zona în imediat vecinătate a limitei intravilanului dintre Timișoara și Dumbrăvița, într-o poziție a carei potențial permite dezvoltarea zonei de locuințe.

Terenul care aparține beneficiarilor face parte dintr-o zonă de locuințe cu regim mic de înălțime.

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La SE – parcela locuințe, proprietate privată, locuința P+1E;
- La E – parcele locuințe, teren cu casă-proprietate privată – P+1E+M, teren liber de construcții-proprietate privată,
- La NE – parcela locuințe, proprietate privată, locuința P+1E;
- La V – teren proprietate privată cu destinația - drum.



3.3 OCUPAREA TERENURILOR

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În zonă sunt amplasate locuințe cu regim de înălțime P – P+1E- P+1E+M.

ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Construcțiile amplasate în imediata vecinătate sunt construcții noi.

ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

În acest moment pe teren se regăsesc mici arbuști și vegetație spontană, fără valoare biologică și dendrologică. Se propune amenajarea spațiului rămas în urma construcției cu zone de gazon și arbori care se vor adapta pentru toate tipurile de sol și cu rezistență la temperaturi scăzute.

EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE

Nu este cazul.

3.4 ECHIPAREA EDILITARĂ

ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZARE – SITUAȚIA EXISTENTĂ

Pe strada Phoenix există rețele de apa-canal aflate în administrația AQUADUMBRAVITA.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Pe strada Phoenix există rețea de gaz.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pe strada Phoenix există rețea de alimentare cu energie electrică și de iluminat stradal.

TELEFONIZARE

Există rețea de telefonie pe stradă.

REȚEA DE TELEVIZIUNE PRIN CABLU

În zonă există rețea de televiziune în cablu.



2.8 PROBLEME DE MEDIU

RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Amplasamentul studiat este situat într-o zonă rezidențială constituită, caracterizată preponderent prin locuințe individuale cu regim de înălțime P+M, integrate într-un țesut semi-urban cu densitate redusă și un caracter predominant domestic. Cadrul natural este reprezentat de o parcelare tipică de locuire, cu suprafețe verzi aferente fiecărei proprietăți și un grad moderat de ocupare a terenului, contribuind la un ambient echilibrat și coerent din punct de vedere peisager. Intervenția propusă urmărește integrarea armonioasă în contextul existent, prin respectarea regimului de înălțime, a alinierilor și a retragerilor specifice zonei, precum și prin menținerea unui raport adecvat între suprafețele construite și cele libere. Se va asigura astfel continuitatea caracterului zonei, evitându-se disonanțele volumetrice sau funcționale, și valorificându-se relația dintre spațiul construit și cel natural prin amenajări exterioare adecvate.

Terenurile încadrate în zona de studiu au în prezent, categoria de folosință de curți construcții/arabil.

Nu se schimbă categoria de folosință a terenului.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu e cazul.

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

4. REGLEMENTĂRI

Obiectul acestei documentații este amplasarea unei locuințe cu regim de înălțime P+1E.

Conform P.U.G. Dubrăvița, este permisă amplasarea de locuințe unifamiliale. Regimul de înălțime propus este de P+1E, cu o înălțime la cornișă de maxim 7,50 m.



Funcțiunea propusă este cea de locuință unifamilială, care se încadrează în caracterul zonei.

Locuința propusă va fi amplasată cu o retragere de 6,00 m de la frontul stradal.

Construcțiile propuse vor păstra caracterul arhitectural al construcțiilor învecinate, dar vor fi adaptate unor condiții moderne de confort.

Procentul maxim de ocupare permis nu va depăși 35%. C.U.T. maxim 1,05.

Vor fi asigurate zone verzi amenajate cu o suprafață de minim 30%, iar 60% din zonele de retragere față de aliniamente se va realiza grădina de fațadă.

Autorizarea clădirilor va fi condiționată de plantarea de arbori/copaci mari la stradă și în interiorul parcelei astfel: minimum un copac/100 mp în interiorul parcelei și minimum un copac/5 ml în aliniamentul stradal.

Construcțiile principale propuse vor fi amplasate la distanță de 3,50 m față de limitele laterale de proprietate pe latura sudică și de 6,00 m față de latura nordică. Față de limita posterioară, construcțiile vor fi amplasate cu respectarea unei distanțe minime de 6,00 m. Construcțiile anexe se vor putea amplasa la minim 60 cm față de limita de proprietate sau pe limită cu acordul vecinilor direct afectați. Vor fi asigurate accese auto pentru fiecare unitate locativă de pe străzile adiacente.

ASIGURAREA CERINTELOR CONFORM OMS 119/2014

Se va asigura însorirea incaperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă;

Se vor asigura spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto;

Se va amenaja o platforma destinata pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor.

Pe strada Phoenix există rețele de apă, canalizare, gaz și alimentare cu energie electrică, iar construcțiile propuse vor fi bransate la aceste sisteme centralizate.

Apele pluviale

Apa pluviala colectată prin jgeaburi, burlane și guri de scurgere este considerată convențional curată și va fi dirijată către un bazin de retenție, de unde vor fi utilizate pentru udarea spațiilor verzi la necesitate.

Apele meteorice NU se vor deversa în canale ANIF.

Bransamente utilități



Bransamentele de utilitati NU vor afecta si NU vor intersecta canale aflate in exploatarea ANIF.

Sistematizare pe verticală

Sistemul de sistematizare pe verticală propus are ca scop integrarea armonioasă a construcției în terenul existent, asigurarea scurgerii apelor pluviale și racordarea la cotele drumului public.

Terenul se va amenaja prin lucrări de nivelare ușoară, fără modificări semnificative ale reliefului natural.

Cota ± 0.00 a construcției se stabilește la $+0.51$ m față de cota terenului sistematizat.

Pantele terenului amenajat se vor orienta spre rigolele perimetrare, asigurând evacuarea apelor meteorice spre bazinul de retenție.

Se vor realiza trotuare de gardă de 1,00 m lățime în jurul clădirii, alei pietonale și carosabile pavate, platforme pentru parcare și zone verzi cu gazon.

BILANT TERITORIAL

	SITUATIA EXISTENTA m ²	SITUATIA PROPUA m ²
Teren intravilan curți construcții	606 = 100%	606 = 100%
TOTAL	1023	1023 = 100%
POT maxim	35%	35%
CUT maxim	1,05	1,05
Regim de inaltime maxim	D(S)+P+1E+M/Er	D(S)+P+1E+M/Er

PROTECȚIA MEDIULUI

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

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.



Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Prin prezenta documentație se prevede asigurarea unui procent de 30% pentru spații verzi din totalul parcelei.

Odată cu realizarea ansamblului a fost necesară asigurarea utilităților aferente, respectiv alimentarea cu apă și canalizare.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004)

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

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează o coerență a zonei prin păstrarea funcțiunii existentă în zonă.

1.b. Se încadrează în P.U.G. Dumbrăvița.

1.c. Actualmente terenul are categoria de curți construcții.

1.d. Propunerile documentației de urbanism nu afectează mediul, fiind P.U.D. pentru locuințe. Pe parcela studiată nu se desfășoară activități industriale și nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul.

1.e. Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

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

2.a. Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Pe terenul vor fi amplasate construcții, dar schimbarea se produce în sens pozitiv.

2.b. Nu e cazul.

2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.

2.d. Nu e cazul.

2.e. Nu există riscuri pentru sănătatea umană.

2.f. Nu e cazul.

2.f.i. Nu e cazul – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.

2.f.ii- nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului .

2.f.iii - nu e cazul.



2.g. Nu e cazul.

4. CONCLUZII

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Conform intențiilor deja conturate în propunerile conținute în P.U.G. Dumbrăvița, zona studiată se poate înscrie din punct de vedere al zonificării funcționale în zonă de locuințe unifamiliale.

Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea obiectivului propus – locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1E – va avea următoarele consecințe urbanistice:

- Îmbunătățirea aspectului urbanistic al zonei, prin completarea frontului construit și prin introducerea unei arhitecturi contemporane, coerente cu imaginea localității;
- Creșterea calității spațiului construit și a confortului locuirii, prin amenajarea de spații verzi și accese ordonate;
- Valorificarea rațională a terenului, în conformitate cu reglementările urbanistice în vigoare;
- Integrarea armonioasă în contextul existent, fără afectarea vecinătăților și fără generarea de disfuncționalități;
- Extinderea echipării tehnico-edilitare existente în vederea racordării construcției la rețelele publice;
- Impact redus asupra mediului, întrucât funcțiunea propusă este una rezidențială, cu emisii și zgomot reduse.

Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

Pentru implementarea propunerilor din prezentul P.U.D., se vor urmări următoarele etape și măsuri:

- Întocmirea documentației tehnice pentru autorizarea construcției (DTAC), în conformitate cu reglementările aprobate prin P.U.D.;
- Respectarea retragerilor și a cotelor stabilite prin planșele de reglementări;
- Obținerea avizelor și acordurilor legale pentru branșamente la rețelele edilitare (apă, canal, energie electrică, gaze, etc.);
- Asigurarea scurgerii controlate a apelor pluviale și a racordului la sistemul existent;
- Amenajarea terenului conform sistematizării pe verticală propuse, cu pante de scurgere corecte și trotuare de protecție;



- Realizarea accesului auto și pietonal conform planului de situație;
- Asigurarea întreținerii spațiilor verzi și menținerea caracterului rezidențial al zonei.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției propuse

Elaboratorul apreciază că soluția urbanistică și arhitecturală propusă este oportună și coerentă, contribuind la completarea țesutului rezidențial al localității Dumbrăvița. Soluția respectă principiile de dezvoltare durabilă, integrarea în contextul urban existent și normele de protecție a mediului, fără a genera disfuncționalități.

Documentația propusă oferă un cadru clar pentru dezvoltarea terenului, în concordanță cu prevederile P.U.G. Dumbrăvița și ale Regulamentului Local de Urbanism. Prin implementarea acesteia, se va obține o dezvoltare echilibrată, funcțională și estetică, cu impact pozitiv asupra imaginii generale a localității.

Întocmit,

Arh. FORTŢ OLIMPIU

Verificat:

Arh. LUCIA PFAFF

