

FOAIE DE CAPĂT

Denumire lucrare: **PUD - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ
P+1E, GARAJ SI ANEXA**

Faza: P.U.D.

Amplasament: Jud. TIMIȘ, DUMBRĂVȚA, STR. CRIȘAN, NR 12

Beneficiar: MUCICĂ PAUL

Proiectant: s.c. **horus** s.r.l.

Urbanist
coordonator: arh. CRISAN Andreea-Silvia

Nr. pr.: 308/2026

Data: MARTIE 2026

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Cap. 1: INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării:	PUD - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, GARAJ SI ANEXA
Amplasament:	DUMBRĂVȚA, STR. CRIȘAN, NR 12 inscris in CF nr. 410454
Beneficiar:	MUCICĂ PAUL
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Data:	MARTIE 2026
Nr. proiect:	308/2026

1.2 Obiectivul lucrării

Prezenta documentatie, plan urbanistic de detaliu, elaborata la solicitarea beneficiarului, are ca scop reglementarea conditiilor juridice si tehnice, in vederea amplasarii unei locuinte individuale pe parcela inregistrata in CF nr. 410454, din Dumbravita, str. Crisan, nr. 12.

In acest scop, se vor stabili urmatoarele conditii:

- conditiile de amplasare si realizare a constructiilor, in relatie cu parcelele vecine.
- echiparea cu utilități edilitare;
- accese auto, pietonale și parcaje.

Cap. 2: INCADRAREA IN ZONA

2.1 Concluzii din documentații deja elaborate

Terenul studiat în cadrul P.U.D. este situat în zona centrala a comunei Dumbrăvița, în vatra veche, într-o zonă predominant rezidențială, cu locuințe individuale cu regim redus de inaltime.

La întocmirea acestui Plan Urbanistic de Detaliu au fost luate în considerare informațiile din studiile aprobate în zona amplasamentului, documentațiile și planurile de urbanism cu caracter director, care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului precum și informațiile cu caracter analitic:

- Planul Urbanistic General aprobat HCL 140/25.10.2023;
- Ridicare topografica, realizata in sistem STEREO 70
- Studiul geotehnic întocmit la comanda beneficiarului.

În urma analizei documentațiilor de urbanism aprobate anterior, care fac obiectul acestui amplasament, s-au stabilit următoarele reglementări:

- **Conform P.U.G. aprobat HCL 140/25.10.2023**, terenul studiat se află în zonă Lu -Zona predominant rezidențială cu regim redus de înălțime, maxim D(S)+P+1E+M/Er - locuințe unifamiliale și dotări aferente.

Respectiv, amplasamentul studiat se dovedește propice investiției, întrucât nu se modifică funcțiunea zonei și regimul de înălțime reglementate prin P.U.G. -ul comunei Dumbrăvița.

Terenul nu se află în zonă istorică sau în apropierea unui sit arheologic.

În elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea 350/2001 actualizată privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul;
- Codul civil;
- O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- NP 24-97 Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;
- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor Indicativ P 118-99 actualizată;
- HCJ 87/14.12.2004 pentru aprobarea reglementărilor urbanistice și indicatorilor teritoriali obligatorii privind dezvoltările urbane din extravilanele orașelor și comunelor din județul Timiș;
- HCJ 115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;
- HG nr. 525/95 (cu modificările ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Documentația topografică

În urma analizei planului topografic realizat pe amplasamentul terenului studiat s-au constatat următoarele:

- Terenul este relativ plan, cu o diferență de nivel de maxim 0,50m;
- Terenul are o suprafață de 1224,00mp;
- Terenul este aliniat la strada Crisan, drum asfaltat cu lățimea de 12,00 m, identificat prin C.F. nr. 410454.

Cap. 3: SITUATIA EXISTENTA

3.1 Accesibilitatea la caile de comunicare. Limite si vecinatati

Terenul studiat se află în vatra veche a localității Dumbrăvița și poate fi accesat de pe strada Crisan, ce comunică direct cu strada Petofi Sandor - arteră de circulație de importanță județeană - DJ 691.

Parcela este delimitată:

- la nord-vest - de terenul aflat în proprietate privată, identificate prin C.F. nr. 404349;
- la sud-vest - de strada Crisan- drum asfaltat, identificat prin C.F. nr. 412490;
- la sud-est - de terenul aflat în proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 402755;
- la nord-est - de terenuri aflate în proprietate privată, identificate prin C.F. nr. 401513.

3.2 Suprafața ocupată. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul studiat are suprafața totală de 1224 mp și are următoarele dimensiuni în plan: front stradal de 24.40m, limitele laterale de 49.89m și 49.54m, iar limita posterioară de 24.84m.

Pe terenul studiat sunt doua constructii, o casa si o anexa, ce urmeaza sa fie demontate. Pe amplasamentul studiat in cadrul P.U.D. sunt mai multi pomi fructiferi ce merita sa fie pastrati in masura in care se poate. Nu exista canale de desecare.

Delimitarea si incadrarea terenului studiat este conform planselor anexate in partea desenata.

3.3 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona studiată este caracterizată de funcțiunea rezidențială cu densitate mică (locuințe individuale), de parcelarul omogen rezultat al unor operațiuni de urbanizare și de regimul de construire izolat sau cuplat.

Aspectul arhitectural urbanistic al zonei este neomogen, clădiri caracterizate prin lipsa unui limbaj arhitectural coerent.

Zona nu are un caracter cu valoare istorică și nu se află în apropierea unui sit arheologic sau cu potențial interes cultural.

3.4. Destinația clădirilor

Pe teren se afla doua constructii, o casa si o anexa, ce urmeaza sa fie demolate in intregime.

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul studiat este intravilan, cu suprafața de 1224mp și este proprietate privată a lui Mucica Paul, conform C.F. nr. 410454.

3.6. Concluziile studiului geotehnic

3.6.1. Condițiile de fundare

Terenul apt de fundare este constituit din argilă cafenie gălbuie cu rare concreții calcaroase plastic vârtoasă umedă.

Adâncimea minima de fundare este $D_{fmin} = -0,90$ m adâncime față de nivel teren actual

3.6.2. Adâncimea apei subterane

La data efectuării lucrărilor pe teren, freaticul a fost interceptat în ambele foraje executate sub forma de infiltrații la - 4,30m adâncime prezentând nivel stabilizat la -3,90 m adâncime.

3.6.3. Parametrii seismici caracteristici zonei

Seismic, în conformitate cu normativul P 100/1-2013, amplasamentul cercetat se încadrează în zona seismică $a_g=0$ și $T_c= 0,7$ sec.

3.6.4. Accidente de teren

Terenul nu prezintă accidente .

Catacteristici geotehnice generale pentru zona în care se află terenul studiat:

Amplasamentul în studiu face parte din punct de vedere geomorfologic din câmpia joasă TIMIȘ -BEGA denumită depresiunea panonică. Astfel zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au dus în timp la transportarea și depunerea de particule fine(din diverse roci).

Terenul are o suprafață plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri și nisipuri, cu extindere la peste 200m adâncime. Fundamentul cristalin - granitic se află la circa 1400 - 1700m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracuri) dintre care prezintă interes cea cunoscută sub numele de "FALIA Dumbrăvița VEST" (dar nu în cazul de față).

Seismicitatea, în conformitate cu codul P100-1/2006, perioada de colt este $T_c = 0,7s$, iar accelerația orizontală a terenului pentru proiectare este $a_g = 0,16g$. Din punct de vedere seismic se încadrează în zona «D» de seismicitate, cu $T_s = 1,0s$ și $K_s = 0,16$.

Datele generale privind stratificația terenului, apa subterană, stabilitatea terenului, adâncimea de îngheț, seismicitatea se prezintă astfel:

Investigații geotehnice și stratificația interceptată

De la suprafața terenului până la adâncimea de 0,50m este un strat de umplutura heterogenă necompactată.

De la adâncimea de 0,50m este un pachet de pământuri slab coezive, cenușiu cafenii, în stare plastic moale spre consistență, având compresibilitate mare. De la -4,70m se dezvoltă un orizont nisipos, mediu îndesat cu compresibilitate mare.

Apa subterană interceptată de forajul F1 la adâncimi de -1,50 m fiind cu caracter ușor ascensional

Adâncimea maximă de îngheț = 0,70m

Zona seismică de calcul = E ; $T_c = 0,7s$; $K_s = 0,12$, gradul seismic = 7

Stabilitatea generală a zonei este asigurată

Condiții de fundare : adâncimea minimă de fundare este condiționată de normativul NP 112-4: se recomandă **fundarea directă pe perna de balast la adâncimea minimă $D_{min.f.} = 1,00m$** , față de nivelul terenului natural **Sistemul de fundare recomandat este tip radier general.**

Terenul de fundare: Conform tabelului A4 normativul NP074/2007, riscul geotehnic este **moderat, categoria geotehnică 2.**

3.7. Analiza fondului construit existent

Analiza fondului construit existent evidențiază o dezvoltare neunitară a frontului stradal, caracterizată prin lipsa unui limbaj arhitectural coerent. Construcțiile prezintă orientări variate ale acoperișurilor, retrageri necorelate față de aliniament și soluții volumetrice disparate, fără elemente compoziționale comune care să genereze o imagine urbană unitară.

Diversitatea necontrolată a materialelor, formelor și proporțiilor conduce la o percepție vizuală fragmentată și la diminuarea calității arhitecturale a ansamblului construit. În acest context, intervenția propusă urmărește să se integreze echilibrat în țesutul existent, propunând totodată o soluție coerentă și contemporană din punct de vedere arhitectural.

Regimul de înălțime al construcțiilor din vecinătatea terenului studiat este de P, P+M și P+1E, predominând construcțiile cu 2 niveluri.

Structura clădirilor din zonă este realizată preponderent din zidărie portantă.

Starea clădirilor este relativ omogenă, cu clădiri noi în stare bună.

3.8. Echipare edilitară existentă

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona studiată se prezintă astfel:

- Alimentare cu apă: rețea alimentare cu apă prezenta pe str. Crisan;
- Canalizare menajera: rețea de canalizare menajeră prezenta pe str. Crisan;
- Canalizare pluviala: se colectează cu ajutorul jgheburilor și a burlanelor și prin intermediul unei rețele de canalizare pluviala din incinta se vor dirija la un bazin de retenție având o capacitate de 3mc;
- Alimentare cu gaz: rețea centralizată de alimentare cu gaz prezenta pe str. Crisan;
- Energie electrică: rețea supraterană de alimentare cu electricitate prezenta pe str. Crisan.

3.9. Analiza SWOT

PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE	OPORTUNITĂȚI	AMENINȚĂRI
URBANISM			
<ul style="list-style-type: none"> - Amplasament situat în zona centrală a localității - Încadrare în zonă funcțională Lu conform PUG aprobat - Acces direct la rețeaua de circulații majore - Parcelă cu suprafață generoasă și geometrie favorabilă - Reglementări urbanistice clare (POT, CUT, regim de înălțime) 	<ul style="list-style-type: none"> - Țesut urban neuniform și lipsa coerenței morfologice - Lipsa unui aliniament construit constant - Retrageri variabile ale fondului construit existent - Necesitatea desființării construcțiilor existente - Limitări generate de indicatorii urbanistici 	<ul style="list-style-type: none"> - Posibilitatea organizării funcționale optime a parcelei - Integrarea unei dezvoltări rezidențiale contemporane - Asigurarea parcajelor în incintă conform normativelor - Creșterea valorii imobiliare a amplasamentului - Valorificarea eficientă a terenului în corelare cu contextul 	<ul style="list-style-type: none"> - Dezvoltare urbană necontrolată în vecinătate - Fragmentarea țesutului urban existent - Creșterea traficului rutier în zonă - Posibilă supraîncărcare a infrastructurii edilitare - Eventuale modificări ale reglementărilor urbanistice
ARHITECTURA			
<ul style="list-style-type: none"> - Posibilitatea integrării într-un context permisiv - Volumetrie adaptată contextului existent - Integrarea soluțiilor de eficiență energetică - Organizare funcțională clară și eficientă - Respectarea reglementărilor urbanistice 	<ul style="list-style-type: none"> - Lipsa unui limbaj arhitectural coerent în zonă - Diversitate stilistică necontrolată - Absența unor repere arhitecturale dominante - Dificultăți de integrare în context eterogen - Constrângeri generate de vecinătăți 	<ul style="list-style-type: none"> - Realizarea unui obiect arhitectural de referință - Îmbunătățirea imaginii urbane a frontului stradal - Optimizarea orientării și funcționalității construcției - Creșterea calității mediului de locuire - Implementarea tehnologiilor sustenabile 	<ul style="list-style-type: none"> - Percepție vizuală neunitară a zonei - Vecinătăți cu impact estetic negativ - Posibile dezvoltări haotice ulterioare - Scăderea calității ambientale - Lipsa controlului urbanistic coerent pe termen lung

Concluzie:

În urma analizei SWOT, se constată că amplasamentul prezintă condiții favorabile pentru dezvoltarea unei locuințe unifamiliale, conform reglementărilor urbanistice în vigoare. Principalele vulnerabilități sunt generate de caracterul necoerent al fondului construit existent, însă acestea pot fi gestionate printr-o intervenție arhitecturală controlată și corect integrată.

Cap. 4: REGLEMENTARI

4.1 Obiective solicitate prin tema - program

Prin tema de proiect elaborată de către investitor, se cere elaborarea unui proiect pentru CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, GARAJ SI ANEXA.

Intervenția urbanistică prevăzută pentru realizarea acestui obiectiv are în vedere edificarea unei construcții cu funcțiune rezidențială în concordanță cu particularitățile specifice amplasamentului: configurație teren, regim de înălțime a construcțiilor existente în zonă.

Respectând cerințele propuse pentru acest obiectiv de investiții, dar ținând seama și de particularitățile amplasamentului, prin soluția propusă se urmărește asigurarea condițiilor optime de funcționare a spațiilor propuse.

4.2. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor

În realizarea compoziției urbanistice s-au luat în considerare factori determinați de amplasarea pe sit și poziția sitului în localitate.

Distanțele minime față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale sitului sunt respectate, iar accesul auto se face prin partea de nord-vest a parcelei, accesul pietonal fiind posibil deasemenea de pe latura de nord-vest a parcelei.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1999**.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în **Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.**

4.3. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul. Construcțiile existente pe parcela urmează să fie demolate în întregime.

Corpul de clădire C1 - imobil cu caracteristici specifice Banatului de Campie se află într-o stare avansată de degradare. Acesta are fundațiile compromise, structura de lemn mâncată de carii, funcționalitate interioară compromisă. Această nu se poate salva/pastra decât cu costuri de investiție nejustificate.

4.5. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

4.5.1. Utilizarea funcțională și înălțimea maximă admisibilă

Pe terenul studiat se propune realizarea următoarelor tipuri de construcții, conform planșei „U02 Reglementări urbanistice” și „U03 Posibilitate de mobilare urbanistică”:

- Construcție principală cu funcțiunea de locuire și garaj, cu regim maxim de înălțime P+1E și Hmax atic = 9,50m;
- Anexă gospodărească cu regim maxim de înălțime P și Hmax atic = 3,00m.

4.5.2. Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii sunt prevăzute în conformitate cu RGU aferent P.U.G.-ului aprobat prin HCL nr. 140/2023. Astfel, pentru realizarea obiectivului se propune următoarea soluție de amplasare a construcțiilor pe suprafața de teren deținută:

a. Amplasarea față de aliniament

- Construcția principală cu funcțiunea de locuire va fi retrasă la 6,00m față de aliniamentul străzii;

b. Amplasarea față de limitele laterale și cea posterioară

- Construcția principală, în regim maxim de P+1E, se va amplasa cu o retragere de minim 10,00m față de limita posterioară, cu o retragere de minim 3,00m față de limitele laterale

În afara limitei de implantare a construcțiilor se pot amplasa anexele gospodărești în regim P, cu înălțime maximă de 3,00m, amplasate pe teren, amplasate retras sau pe limita de proprietate cu acord notarial vecini, respectând legislația în vigoare.

Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Amplasarea construcției în interiorul parcelei se va face conform Regulamentelor ce sunt prevăzute de Ministerul Sănătății :

- Respectarea normativului legat de asigurarea însoririi construcției (conform. Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandări privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor ce urmează a fi construite în vecinătate, ce vor fi înscrise sub aspectul însoririi acestora.

- Încăperile de locuit vor avea asigurată durata minimă de însorire de 1 ½ h la solstițiul de iarnă conform OG 537.

Soluția urbanistică va respecta Codului Civil, Regulamentul Local de Urbanism și legislația în vigoare.

4.6. Ocuparea terenului

Parcela în cauză este încadrată conform PUG aprobat prin HCL nr. 140/2023:

Regim de înălțime maxim S(D)+P+1E+M/Er

Procentul de ocupare al terenului - P.O.T. = max 35%

Coeficientul de ocupare al terenului - C.U.T. = max 1,05

Spații verzi - minim 30% din suprafața terenului

Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016, Art. 19:

„(1) Conform prevederilor art. 48 alin. (1) din Lege, Planul urbanistic de detaliu (P.U.D.) are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism de detaliu nu poate modifica planurile urbanistice de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.”

4.7. Capacitatea. Suprafața desfășurată

Suprafețele construite pe teren vor fi cele stabilite la faza D.T.A.C. cu încadrarea în indicatorii urbanistici stabiliți la capitolul “4.6 Ocuparea terenului”.

4.8. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

4.8.1. Accesuri carosabile

Accesul rutier la imobilul propus se va face din strada Crisan, pe latura de sud-vest a terenului (minim 3,5m, maxim 6,0m - dublu sens).

4.8.2. Accesuri pietonale

Accesul pietonal pe parcelă se va realiza tot de pe strada Crisan.

4.9. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, împrejurimi și spații verzi

4.9.1. Garaje. Parcaje

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei;
- Parcela va conține obligatoriu un garaj sau minim 2 locuri de parcare;
- Garajul poate fi construcție separată sau înglobat în volumul principal al locuinței;
- Garajul va fi realizat din aceleași materiale și în același spirit ca și construcția principală.

4.9.2. Spații verzi

Spațiul verde din cadrul parcelei va constitui minim 30% din suprafața terenului. Acesta va fi amplasat în zonele rămase neconstruite și neamenajate. Se va avea în vedere asigurarea unui procent de minim 60% de gradina de fatada, în spațial retras de la aliniamentul stradal (zona neconstruibila - non aedificandi).

Autorizarea cladirilor va fi conditionata de plantarea de arbori/ copaci mari la strada si in interiorul parcelei astfel incat, copacii existenti pastrati, impreuna cu cei propusi, sa indeplineasca conditia de minim un copac la fiecare 100 mp de teren si minim un copac la fiecare 5 ml de aliniament stradal.

4.9.3. Împrejurimi

- La limita de proprietate dinspre stradă, împrejurirea va avea o înălțime maximă de 1,80m de la nivelul trotuarului, de tip semi-transparent (transparență 50%), iar stâlpii de maxim 2,00 m. Soclul va avea o înălțime maximă de 50 cm de la cota trotuarului, iar partea superioară a împrejuririi va fi de tip semi-transparent, cu elemente din lemn sau metal. Se recomandă dublarea acestuia cu gard viu;
- Împrejuririle de pe limitele laterale și cea posterioară ale parcelei vor avea soclu de maxim 80 cm, și vor fi transparente sau translucide din lemn sau metal.
- Se interzice realizarea împrejuririlor din elemente de beton, prefabricate.

4.10. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Lucrările de sistematizare verticală sunt caracterizate prin înscrierea convenabilă a construcțiilor pe o configurație topografică în limitele normalității.

Soluția de sistematizare va avea în vedere lucrări de terasament și de construcții în scopul:

- Asigurării condițiilor optime pentru fundarea tuturor construcțiilor prevăzute în incintă;
- Asigurării pantelor necesare de evacuare a apelor pluviale;
- Asigurarea căilor de comunicație: accesuri auto, accesuri pietonale, alei etc.

4.11. Valorificarea cadrului natural

Pe amplasamentul studiat în cadrul P.U.D. sunt mai mulți pomi fructiferi ce merita să fie păstrați în măsura în care se poate.

Spațiul verde din cadrul parcelei va constitui minim 30% din suprafața terenului.

Se propune plantarea unui arbore de talie medie la fiecare 150mp de parcelă.

Se interzice forarea de puțuri fără avizul A.N. -Apele Române.

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Terenul studiat CF 410454	1224,0	100%	1224	100%
Zona ocupata cu cladiri	99,90	8,16%	max. 428,4	max. 35%
Zona alei, terase, accese auto/ pietonale, locuri de parcare (in interiorul parcelei)	48,60	3,97%	cca. 428,4	cca. 35%
Zona verde, amenajari peisagere (in interiorul parcelei)	1075,50	87,87%	min. 367,2	min. 30%

Terenul rămâne în proprietate privata, fără să sufere dezmembrări. Lucrările ce vor urma în urma aprobării PUD sunt lucrările de construire a obiectivelor propuse, precum și branșarea la utilitățile publice existente. Lucrările acestea vor fi pe cheltuiala beneficiarului. În acest caz nu este necesar elaborarea unui “Plan de acțiune”.

4.13 Asigurarea utilităților

4.13.1 Alimentarea cu apă

Obiectivul poate fi preluat în rețelele publice existente în zonă..

4.13.2 Canalizare

Obiectivul poate fi preluat în rețelele publice existente rețelelor în zonă.

4.13.3 Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale vor fi colectate în burlane sau rigole amenajate și dirijate către un bazin de retenție amplasat pe spațiul privat. Apele colectate vor putea fi utilizate la udarea spațiilor verzi.

4.13.4 Alimentarea cu gaze naturale

Pe stradă există rețea de gaze naturale. În funcție de soluția adoptată la faza DTAC se va lua în considerare sau nu branșarea la rețeaua de gaze natural.

4.13.5 Instalația de încălzire

Soluția se va decide la faza DTAC ulterioară aprobării PUD.

4.13.6 Alimentarea cu energie electrică

Obiectivul poate fi racordat la rețeaua electrică.

4.13.7 Telecomunicații

Obiectivul poate fi racordat la rețeaua electrică.

4.14 Soluții pentru protecția mediului

4.14.1 Deșeuri

Deșeurile rezultate sunt cele obișnuite menajere, specific funcțiunilor propuse prin PUD-ul de față. În urma desfășurării activității nu rezultă deșeuri cu potențial contaminant, nu apar substanțe toxice și periculoase.

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în recipiente cu capac, rezistente pentru depozitarea exterioară a deșeurilor menajere, urmând a fi evacuate periodic la platforma (groapa de gunoi) autorizată a localității, prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Opțional, se pot amplasa recipiente pentru colectarea selectivă a deșeurilor reciclabile, material plastic, carton, sticlă, conform unor contracte cu firme specializate.

4.14.2 Evacuarea apelor

Apa folosită în grupurile sanitare, bucătării va fi asigurată de la rețeaua de apă publică a orașului, iar canalizarea va fi racordată la rețeaua de canalizare a comunei.

4.14.3 Sursele de zgomot

Sursele de zgomot vor proveni de la motoarele autovehiculelor din incintă și de pe străzile din vecinătate.

Pentru asigurarea confortului locatarilor din zonă, se va respecta orarul impus de legislația în vigoare.

4.14.3 Calitatea aerului

Calitatea aerului din zonă va putea fi influențată de emisiile de gaze rezultate din traficul auto, rezultat în urma exploatării obiectivului. Emisiile se vor suprapune peste emisiile existente datorate traficului. Nu se impun măsuri speciale pentru protecția aerului.

4.14.3 Concluziile privind protecția mediului

Având în vedere activitățile care se vor desfășura pe amplasamentul studiat - propunerile prezentate în Planul Urbanistic de Detaliu pentru construire locuință unifamilială și anexa, nu afectează:

- Calitatea apelor;
- Calitatea aerului;
- Calitatea solului și subsolului;
- Ecosistemele terestre și acvatice;
- Asezările umane sau alte obiective de interes public.

4.15 Profiluri transversale caracteristice

Nu este cazul.

4.16 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Nu este cazul.

4.17 Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Nu este cazul.

Cap. 5: CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL comunei Dumbrăvița.

După faza P.U.D., în urma aprobării în Consiliul Local al Comunei Dumbrăvița, se va trece la întocmirea documentației pentru obținerea autorizației de construire.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.D. - ului și introducerea în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit: Arh. Silvia CRISAN

MEMORIU NONTHEHNIC

Prezenta documentatie, plan urbanistic de detaliu, elaborata la solicitarea beneficiarului, are ca scop reglementarea conditiilor juridice si tehnice, in vederea amplasarii unei locuinte individuale pe parcela inregistrata in CF nr. 410454, din Dumbravita, str. Crisan, nr. 12.

Terenul studiat în cadrul P.U.D. este situat în zona centrala a comunei Dumbrăvița, în vatra veche, într-o zonă predominant rezidențială, cu locuințe individuale cu regim redus de înaltime.

Intervenția urbanistică prevăzută pentru realizarea acestui obiectiv are în vedere edificarea unei construcții cu funcțiune rezidențială în concordanță cu particularitățile specifice amplasamentului: configurație teren, regim de înălțime a construcțiilor existente în zonă.

Pe terenul studiat se propune realizarea următoarelor tipuri de construcții:

- Construcție principală cu funcțiunea de locuire si garaj, cu regim maxim de înălțime P+1E și Hmax atic = 9,50m;
- Anexă gospodărească cu regim maxim de înălțime P și Hmax atic = 3,00m.

Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii sunt prevăzute în conformitate cu RGU aferent P.U.G. -ului aprobat prin HCL nr. 140/2023. Astfel, pentru realizarea obiectivului se propune următoarea soluție de amplasare a construcțiilor pe suprafața de teren deținută:

a. Amplasarea față de aliniament

- Construcția principală cu funcțiunea de locuire va fi retrasă la 6,00m față de aliniamentul străzii;

b. Amplasarea față de limitele laterale și cea posterioară

- Construcția principală, în regim maxim de P+1E, se va amplasa cu o retragere de minim 10,00m față de limita posterioară, cu o retragere de minim 3,00m față de limitele laterale

În afara limitei de implantare a construcțiilor se pot amplasa anexele gospodărești în regim P, cu înaltime maxima de 3,00m, amplasate pe teren, amplasate retras sau pe limita de proprietate cu acord notarial vecini, respectand legislatia in vigoare.

Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Coeficienti urbanistici

Regim de înălțime maxim S(D)+P+1E+M/Er

Procentul de ocupare al terenului - P.O.T. = max 35%

Coeficientul de ocupare al terenului - C.U.T. = max 1,05

Spații verzi - minim 30% din suprafața terenului

Accesul rutier la imobilul propus se va face din strada Crisan, pe latura de sud-vest a terenului (minim 3,5m, maxim 6,0m - dublu sens).

Accesuri pietonale

Accesul pietonal pe parcelă se va realiza tot de pe strada Crisan.

Întocmit: Arh. Silvia CRISAN