FOAIE DE CAPĂT

Denumire lucrare:	**PUD - DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI 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 - DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI 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 lucrarii

Prezenta documentație, Plan Urbanistic de Detaliu, are ca scop stabilirea condițiilor juridice, urbanistice și tehnice pentru desființarea construcțiilor existente pe parcela înscrisă în C.F. nr. 410454, din Dumbravita, str. Crisan, nr. 12 și edificarea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P+1E, cu garaj și anexă gospodărească, precum și reglementarea amplasării construcțiilor, acceselor, parcajelor, spațiilor verzi și echipării tehnico-edilitare.

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 stabilestc direcțiile de dezvoltare ale teritorului 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 ducumentațiilor 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. Configuratia maxima admisa este S+P+1E+M(Er) sau D+P+1E.

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 instorică sau în apropierea unui sit arheologic.

In elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor:

- 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. 412490.

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. 401523.

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 posteriară de 24.84m.

Pe terenul studiat sunt doua constructii, o casa si o anexa, ce urmeaza sa fie desființate integral.
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 Dfmin= -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 ag=0 și Tc= 0,7 sec.

3.6.4. Accidente de teren
Terenul nu prezintă accidentări .

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 esteTc= 0,7s, iar accelerația orizontală a terenului pentru proiectare este ag=0,16g. Din punct de vedere seismic se încadrează în zona «D» de seismicitate, cu Ts=1,0s si Ks=0,16.

Datele generale privind stratificația terenului, apa subterană, stabilitatea terenului, adâncimea de inghet, 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 pamânturi 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 inghet = 0,70m
Zona seismică de calcul = E ; Tc = 0,7s ; Ks = 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 Dmin.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.

Propunerea se raportează la caracterul eterogen al frontului construit al străzii Crișan, în cadrul căruia sunt prezente atât construcții cu coama paralelă cu strada, cât și construcții cu coama perpendiculară pe aceasta. Soluția adoptată prevede orientarea coamei principale paralel cu strada, asigurând integrarea volumului propus în configurația existentă a frontului stradal.

Regimul de înălțime P+1E este corelat cu regimul construcțiilor existente în vecinătate, caracterizat prin clădiri P, P+M și P+1E. Acoperișul construcției principale este realizat în pantă, cu coama paralelă cu strada, iar volumele secundare sunt tratate cu acoperiș tip terasă. Garajul și anexa sunt integrate compozițional în ansamblul construit prin utilizarea unui limbaj arhitectural unitar.

3.8. Echipare edilitară existentă

Din punct de vedere al echiparii edilitare, zona studiată se prezintă astfel:
- Alimentare cu apa: retea alimentare cu apa prezenta pe str. Crisan;
- Canalizare menajera: retea de canalizare menajeră prezenta pe str. Crisan;
- Canalizare pluviala: se colecteaza cu ajutorul jgheaburilor si a burlanelor si prin intermediul unei retele de canalizare pluviala din incinta se vor dirija la un bazin de retentie avand o capacitate de 3mc;
- Alimentare cu gaz: rețea centralizată de alimentare cu gaz prezenta pe str. Crisan;
- Energie electrica: rețea supraterană de alimentare cu electricitate prezenta pe str. Crisan.

3.9. Analiza SWOT

PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE	OPORTUNITĂȚI	AMENINȚĂRI
URBANISM			
- 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)	- 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	- 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	- 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			
- Posibilitatea integrării într-un context permisiv - Volumetrie adaptată contextului existent - Integrarea soluțiilor de eficiență energetică - Organizare funcțională clară și eficientă - Respectarea reglementărilor urbanistice	- 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	- 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	- 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

In realizarea compoziției urbanistice s-au luat în considerare factori determinati de amplasarea pe sit si 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 sud-vest a parcelei, accesul pietonal fiind posibil deasemenea de pe latura de sud-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 cladirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încaperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

4.3. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Constructiile existente pe parcela urmeaza sa fie demolate in intregime.

Corpul de cladire C1 - imobil cu caracteristici specifice Banatului de Campie se afla intr-o stare avansata de degradare. Acesta are fundatiile compromise, structura de lemn mancata de carii, functionalitate interioara compromisa. Aceatsa nu se poate salva/pastra decat cu costuri de investitie 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 si garaj, cu regim maxim de înălțime P+1E și Hmax atic = 7,50m;
- 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

In afara limitei de implantare a constructiilor se pot amplasa anexele gospodărești în regim P, cu inaltime maxima de 3,00m, amplasate pe teren, amplasate retras sau pe limita de proprietate cu acord notarial vecini, respectand legilatia 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.

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 Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014.

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

4.6. Ocuparea terenului

Parcela in cauza este incadrata conform PUG aprobat prin HCL nr. 140/2023:

Regim de înălțime maxim D(S)+P+1E+M/Er, maxim 3 niveluri supraterane.
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.

Prin prezentul P.U.D. se propune o locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1E, fără subsol, demisol, mansardă sau etaj retras, soluția propusă fiind inferioară regimului maxim admis prin P.U.G.

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, împrejmuiri 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 in vedere asigurarea unui procent de minim 60% de gradina de fatada, in spatial 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. Împrejmuiri
- La limita de proprietate dinspre stradă, împrejmuirea 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 împrejmuirii va fi de tip semi-transparent, cu elemente din lemn sau metal. Se recomandă dublarea acestuia cu gard viu;
- Împrejmuirile de pe limitele laterale și cea posterioară ale parcelei vor avea soclu de maxim 80 cm, si vor fi transparente sau translucide din lemn sau metal.
- Se interzice realizarea împrejmuirilor din elemente de beton, prefabricate.

4.10. Lucrări necesare de sitematizare verticală
Lucrările de sitematizare 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 in cadrul P.U.D. sunt mai multi pomi fructiferi ce merita sa fie pastrati in masura in 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 100 mp de parcelă.

Se interzice forarea de puțuri fară 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 Alimentația 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

