sc rd sign srl Timișoara, str. Vulturilor nr. 14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 0722624862, e-mail: rdsignstudio@gmail.com

ACORD DE PRINCIPIU

Subsemnatul Negrișanu Răzvan, în calitate de proiectant general pentru proiectele PLAN URBANISTIC DE DETALIU " ELABORARE P.U.D. PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE CU PRELUAREA AVIZELOR DIN C.U. NR.60/02.02.2021" înregistrate cu nr. 401/PDS/2023, 402/PDS/2023, 403/PDS/2023, 404/PDS/2023, 405/PDS/2023, 406/PDS/2023, 407/PDS/2023, respectiv nr.408/PDS/2023, aferente CF-urilor cu nr.413704, 413705, 413706, 413707,413708, Com. Dumbrăvița, str.Semenicului, jud.Timiș, pun la dispoziție beneficiarului Smadu Adrian partea desenată și partea scrisă aferentă proiectelor, în format editabil, Archicad, respectiv Word, și declar că sunt de acord ca fișierele transmise să fie folosite de un alt arhitect în scopul demarării unor proceduri de autorizare.

Timișoara

10.06.2024

Proiectant general/ Urbanism

arh. Negrișanu Răzvan

Razvan-Gabriel Negrisanu

Digitally signed by Razvan-Gabriel Negrisanu
Date: 2024.06.10 12:10:34 +03'00'

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

" ELABORARE P.U.D. PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE CU PRELUAREA AVIZELOR DIN C.U. NR.60/02.02.2021"

Amplasament:	**Com. Dumbrăvița, str.Semenicului, jud.Timiș** CF nr.413708
Beneficiar:	**SMADU ADRIAN și SMADU CONSTANTINA**
Faza:	**P.U.D.**
Data:	**Februarie 2026**

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării	**ELABORARE P.U.D. PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE CU PRELUAREA AVIZELOR DIN C.U. NR.60/02.02.2021**
Amplasament	**Com. Dumbrăvița, str.Semenicului, Jud.Timiș** CF nr.413708
Beneficiar	**SMADU ADRIAN și SMADU CONSTANTINA**
Proiectant general Nr. pr.	**STUDIO FORMA TIMISOARA SRL** **185/2024**
Faza de proiectare	**P.U.D.**
Data	**Februarie 2026**

LISTA ŞI SEMNĂTURILE PROIECTANŢILOR

Proiectant general: arh. DIANA PATRASCU

SC STUDIO FORMA TIMISOARA SRL

arh. SABIN DUSKO-RACIU

Urbanism:
Specialist RUR:

BORDEROU

Cerere
Foaie de titlu
Foaie de capăt
Lista și semnăturile proiectanților
Borderou

AVIZE
Certificat de urbanism nr. 284 din 28.03.2024
Extras CF nr. 413704
Aviz OCPI
Aviz Aqua Dumbrăvița
Aviz E-distribuție Banat
Aviz DEL-GAZ
Aviz Telekom Romania Communications
Aviz Salubritate
Aviz DSP
Aviz Agenția pentru Protecția Mediului
Aviz Consiliul Local Dumbravita

PIESE SCRISE
Memoriu de specialitate

PIESE DESENATE	Situația existentă	01-A	sc. 1:2000
	Încadrarea în PUZ aprobat prin HCL62/2004	02-A	-
	Reglementări urbanistice	03-A	sc. 1:1250
	Reglementări edilitare	04-A	sc. 1:1250
	Obiective de utilitate publică	05-A	sc. 1:1250
	Posibilități de mobilare urbanistică	06-A	sc. 1:1250
	Studiu de însorire	07-A	-

Întocmit,
Arh. Diana Patrascu

Verificat,
Specialist RUR
Arh. Sabin-Dusko Raciu

MEMORIU DE SPECIALITATE

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **ELABORARE P.U.D. PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE CU PRELUAREA AVIZELOR DIN C.U. NR.60/02.02.2021**
- Amplasament: Com. Dumbrăvița, str.Semenicului, CF nr.413708
- Beneficiar: **SMADU ADRIAN și SMADU CONSTANTINA**
- Proiectant general: STUDIO FORMA TIMISOARA SRL
- Data elaborării: februarie 2026
- Faza de proiectare: **P.U.D.**

1.2. Obiectul lucrării

1.2.1. Solicitări ale temei program

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul situat în comuna Dumbrăvița, în zona reglementată prin PUZ aprobat prin HCL 62/2004, pe strada Semenicului, în scopul corelării și detalierii limitelor de implantare ale construcțiilor, în conformitate cu reglementările urbanistice aplicabile zonei."

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la:

- Asigurarea accesibilității
- Permisivități și constrângeri urbanistice, inclusiv ale volumelor construite și amenajărilor.
- Prezenta documentație păstrează indicatorii urbanistici și reglementările stabilite prin PUZ aprobat prin HCL 62/2004, cu completările solicitate prin adresele emise de administrația publică locală în cadrul procedurii de avizare

CAPITOLUL 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ. ÎNCADRAREA ÎN PUZ APROBAT PRIN HCL 62/2004

2.1 Concluzii din documentații deja elaborate:

2.1.1 Situarea obiectivului in cadrul localității:

Terenul care face obiectul prezentei documentații P.U.D se află localizat în județul Timiș, comuna Dumbrăvița, str. Semenicului, **CF nr.413708**, în zona aflată în sud-estul localității, fiind incluse in UTR 7, UTR cu destinație de locuire, servicii și spații verzi, reglementate prin PUZ aprobat prin HCL nr. 62/2004.

2.1.2 Concluzii ale studiilor de fundamentare
Nu este cazul

2.1.3 Prescripții și reglementări din documentațiile de urbanism aprobate

Conform RLU aferent PUZ aprobat prin HCL nr. 62/2004:

"II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art.1 *Procentul de ocupare al terenului*

Procentul de ocupare al terenului pentru această zonă cu caracter predominant rezidențial(locuințe cu dotări aferente) ***P.O.T.=max 35%***

Art.2 *Coeficientul de utilizare al terenului pentru această zonă cu caracter predominant rezidențial(locuințe cu dotări aferente)* ***C.U.T.=max 0,95***

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art.3 *Este permisă construirea de locuințe unifamiliare cu garajele aferente.*

Art.4 *Este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.).*

Art.5 *Este permisă realizarea de mici dotări de comerț alimentar și nealimentar și a dotărilor de alimentație publică-cu condiția să fie de mică amploare, max. 20 locuri.*

Art.6 *Este interzisă amplasarea unităților cu caracter industrial, a atelierelor, a dotărilor de comerț și a unităților de prestări servicii, cu excepția celor mai sus menționate.*

Art.7 *Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervarea a suprafețelor necesare.*

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art.8 *Înălțimea construcțiilor*

Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de P+M, P+1E+M

Art.9 *Aspectul exterior al construcțiilor*

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastise ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri, natur, ocru, culori armonizate în general.

Este preferabilă realizarea de construcții cu învelitori tip șarpantă. Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

Învelitoarele vor fi realizate din materiale ceramice sau tablă de tip Lindab, inclusiv la garaje.

Art.10 *Autorizarea constructiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerate ca prioritate fără ca enumerarea să fie limitativă:*

Legea nr.50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Norme metodologice pentru aplicarea în vigoare la data eliberării Autorizației de Constructii.

Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții.

HGR nr.264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții.

HGR nr.925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord.MLPAT nr.77/N/1996

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

Art.11 *În toate cazurile, la eliberarea unei Autorizații de Construcție, interesul public va fi considerat prioritar față de interesul persoanei direct interesate. Orice acțiune de construcție din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.*

Art.12 Parcaje, garaje și anexe

Fiecare parcelă va conține obligatoriu un garaj sau un loc de parcare pentru 2 mașini.

În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

Este interzisă executarea pe loturile destinate extinderii de locuințe a oricărui tip de construcții de orice natură (alte garaje, anexe gospodărești, grajduri, etc.) cu excepția dotărilor ca : piscină, pergole, chioșcuri, umbrare.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit(inclusiv acoperire cu șarpantă).

Reguli de amplasare, retrageri minime obligatorii, stilistică arhitecturală

Art.13 *Orientarea față de punctele cardinale*

- *Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.*

- *Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă(sud), să se asigure durata minimă de 1 $^{1/2}$ h.*
- *În cazul locuințelor colective, se va evita amplasarea pe direcția est-vest sau în caz contrar se vor rezolva apartamente cu dublă orientare.*

***Art.14** Amplasarea față de drumurile publice*

Pentru zona studiată este permisă autorizarea executării construcțiilor având destinația stabilită, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor, conform legii.

***Art.15** Amplasarea construcțiilor față de aliniament*

- *Amplasarea constructiilor față de aliniament se va face cu o retragere minimă obligatorie de 5 m față de limita de proprietate*
- *Această retragere poate varia până la 8 m cu condiția ca minimum trei clădiri alăturate să fie amplasate cu această retragere.*

***Art.16** Amplasarea în interiorul parcelei*

- *În cazul în care clădirile de locuit sunt cuplate sau izolate, distanța acestora față de proprietățile învecinate, va fi de minimum 1,90 m pentru clădirile P+1E și de 3,00 m pentru cele P+1E+M și de 6 m față de spatele parcelei.*
- *Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării Codului Civil.*
- *Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuie să fie corelată*
- *Coama principală a noilor construcții va fi perpendiculară pe axul drumului.*

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

***Art.17** Accese carosabile*

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

***Art.18** Accese pietonale*

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Reguli cu privire la echiparea edilitară

***Art.19** Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente*

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalțiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul:

-realizării de soluții de echipare în sistem individual

-în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizata publică, atunci cand aceasta se va executa.

***Art.20** Realizarea de rețele tehnico-edilitare*

- *Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beenficiar, parțial sau în întregime, după caz.*
- *Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.*
- *Toate rețelele stradale de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează*

***Art.21** Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare*

- *Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.*

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

***Art.22** Parcelarea*

- *Frontul minim al parcelelor obținute va fi de 12 m*
- *Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei*
- *Dimensiunea minimă în mp a parcelei va fi de 600 mp*

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Art.23 Spații verzi

- *Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150mp de lot.*
- *Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.*

Art.24 Împrejmuiri

- *Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, cu stâlpi sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,70 cu soclu plin de 0,60m și vor putea fi dublate de un gard viu.*
- *De la casă și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2,00 m.*

III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

<u>Unități și subunități funcționale</u>
SUBZONE FUNCTIONALE

Zona studiată se încadrează ca și zonă funcțională în categoria terenurilor pentru clădiri și amenajări, situate în teritoriul intravilan al localității Dumbrăvița.

FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

Funcțiunea dominantă propusă pentru zonă este cea rezidențială-locuințe și funcțiuni aferente.

FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

În afară de funcțiunea de locuire, acestă zonă va putea primi funcțiuni complementare la parterul locuințelor, cum ar fi:

-dotări prestări servicii și birouri;

-mici dotări de comerț alimentar sau nealimentar;
-dotări de alimentație publică.

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

Nu este cazul.

CAPITOLUL 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul care face obiectul prezentei documentații P.U.D face parte dintr-o zonă reglementată prin PUZ aprobat prin HCL 62/2004. Momentan arealul are un caracter de tip arabil, dar care este în plină dezvoltare, având în vedere documentația de urbanism aprobată și documentațiile adiacente. Parcelele prevăzute prin PUZ aprobat prin HCL 62/2004, sunt ocupate parțial, iar cea care face obiectul prezentei documentații este liberă de construcții.

Pentru acestă zonă s-au elaborat proiecte de specialitate (de drum, de electrice, de edilitare și de gaz), și au fost obținute avize raportate la întreaga zona conform Certificat de Urbanism nr. 60 din 02.02.2021, aferent terenului situat în comuna Dumbrăvița, str. Semenicului, identificat prin CF nr. 413700, CF nr.413701, CF nr.413702, CF nr.413703, CF nr.413704, CF nr.413705, CF nr.413706, CF nr.4133707, **CF nr.413708**, CF nr.413709, CF nr.413710, CF nr.413711, cu suprafața terenului de S= 11004mp, arabil intravilan extins pentru dotări și servicii.

3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul dispune de acces auto de pe strada Semenicului, Nr. Cad. 411149, la momentul realizării documentației fiind drum parțial asfaltat, parțial pietruit.

3.2 Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Suprafața terenului, format dintr-o parcelă, este de **1120 mp**.

Dimensiunile terenului, sunt: **18,00 ml front stradal și 59,69 ml≤ adâncimea parcelei≤64,80 ml.**

Terenul este bordat de următoarele vecinătăți:

- SE teren liber de constructii, CF nr.413716
- NE teren liber de constructii, CF nr.413707
- NV strada Semenicului, CF nr.411149
- SV teren liber de constructii, CF nr.413709

Cel mai apropiat fond construit se află în vecinătăți la distanțele:

- NV: 41,98 m- Birouri+locuință, CF nr.400774;
- SV: 103,55 m- Duplex P+1E, CF nr.410622;
- NE: 176,83 m- SAD, CF nr.407700;
- SE: 53,99 m- liziera Pădurii Verzi.

În zona terenului studiat, pe o rază de 1500 m NU există ferme de animale sau păsări, adăposturi de animale, platforme dejecții, platforme deșeuri sau alte obiective care necesită zone de protecție sanitară, conform OMS 119/2014, cap. I, art. 11 (actualizat).

3.3 Suprafețe de teren construit și suprafețe de teren liber

Parcela este liberă de construcții.

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Momentan, zona este în plină dezvoltare, având un caracter mixt între terenuri libere neocupate cu vegetație crescută haotic și terenuri pe care se construiește. În zona funcțiunilor complementare locuirii, prevăzută prin PUZ aprobat prin HCL 62/2004 nu este edificat nici un obiectiv.

3.5 Destinația clădirilor

Terenul care face obiectul prezentului P.U.D este încadrat în zona rezidențială-locuințe și funcțiuni aferente.

Prezenta documentație este în conformitate cu art. 3, respectiv art.4 , din RLU aferent PUZ aprobat prin HCL 62/2004.

"***Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit***

Art.3 *Este permisă construirea de locuințe unifamiliare cu garajele aferente.*

Art.4 *Este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.)."*

3.6 Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Conform Certificat de Urbanism **nr. 651 din 08.08.2022**, terenul situat în comuna Dumbrăvița, str. Semenicului, identificat prin **CF nr. 413708**, cu suprafața terenului **de S= 1120mp,** arabil intravilan extins pentru dotări și servicii. Terenul este proprietatea d-nului Smadu Adrian, căsătorit, și a doamnei Smadu Constantina, căsătorită, bun comun, în cotă1/1.

Terenul este liber de construcții.

TABEL DISFUNCTIONALITATI / PRIORITATI			
Nr. Crt.	DOMENIU	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
1.	Ocuparea terenurilor	In partea de vest a strazii Semenicului, tesutul urban devine coerent, cu front unitar, prin construirea locuintelor unifamiliale, iar in partea de est a strazii terenurile sunt libere de constructii;	Integrarea urbanística: prin aprobarea documentatiilor de urbanism care fac obiectul acestui proiect, se doreste intregirea tesutului care formeaza strada/cvartalul, rezultand o zona semiurbana unitara;

2.	Reglementari urbanistice	Necesitatea corelării reprezentării grafice a limitelor de implantare cu prevederile regulamentului aferent PUZ aprobat prin HCL 62/2004."	Prin corelarea reprezentării grafice a limitelor de implantare cu prevederile regulamentului aferent PUZ aprobat prin HCL 62/2004, se asigură o zonă construibilă coerentă și funcțională." Asigurarea continuității și coerenței țesutului urban existent, prin corelarea reglementărilor aplicabile parcelelor studiate cu structura urbană deja edificată în zonă.

CAPITOLUL 4. REGLEMENTĂRI

4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema-program

4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Prin documentația aferentă CU nr. 60 din 02.02.2021 se urmărește corelarea și detalierea reprezentării zonei de implantare a construcțiilor în raport cu reglementările urbanistice aplicabile terenului studiat, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 62/2004 și regulamentului aferent.

Prezenta documentație păstrează indicatorii urbanistici și regulile generale de construire stabilite prin PUZ aprobat prin HCL nr. 62/2004, cu completările și corelările solicitate de autoritatea publică locală în cadrul procedurii de avizare, inclusiv în ceea ce privește suprafața minimă de spații verzi aferentă parcelei.

Pentru acestă zonă s-au elaborat proiecte de specialitate (de drum, de electrice, de edilitare și de gaz), și au fost obținute avize raportate la întreaga zona conform **Certificat de Urbanism nr. 60 din 02.02.2021**, aferent terenului situat în comuna Dumbrăvița, str. Semenicului, identificat prin CF nr. 413700, CF nr.413701, CF nr.413702, CF nr.413703, CF nr.413704, CF nr.413705, CF nr.413706, CF nr.4133707, **CF nr.413708**, CF nr.413709, CF nr.413710, CF nr.413711, cu suprafața terenului de S= 11004mp, arabil intravilan extins pentru dotări și servicii.

Proiectele de specialitate și avizele obtinute în baza CU nr.60/02.02.2021 sunt preluate și implementate prin prezenta documentație.

4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Se pastrează reglementările stabilite prin PUZ aprobat prin HCL 62/2004, si anume:

FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

Funcțiunea dominantă propusă pentru zonă este cea rezidențială-locuințe și funcțiuni aferente.

FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

În afară de funcțiunea de locuire, acestă zonă va putea primi funcțiuni complementare la parterul locuințelor, cum ar fi:

-dotări prestări servicii și birouri;

-mici dotări de comerț alimentar sau nealimentar;

-dotări de alimentație publică.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelarea

Este permisă unificarea a două sau mai multe parcele ce fac obiectul documentație PUD, cu respectarea reglementărilor stabilite prin prezenta documentație.

4.3 Capacitatea, suprafața desfășurată

Se pastrează reglementările stabilite prin PUZ aprobat prin HCL 62/2004, si anume:

P.O.T = max.35%

Regim de înălțime propus =max.P+1E+M

C.U.T.=max.0,95

4.4 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)

În zona destinată locuirii prevăzută prin PUZ aprobat prin HCL 62/ 2004, sunt edificate mai multe obiective care respectă reglementările stabilite prin PUZ.

Astfel principiile de compozitie au tinut cont de tema-program definită de beneficiar precum și de reglementările stabilite prin PUZ aprobat prin HCL 62/2004. Documentația urmărește integrarea coerentă a parcelelor studiate în structura urbană deja constituită în cadrul zonei reglementate prin PUZ aprobat prin HCL nr.62/2004, având în vedere caracterul unitar al dezvoltării existente pe străzile adiacente și continuitatea reglementărilor urbanistice deja aplicate în cadrul aceluiași ansamblu urbanistic.

Accesul pe parcela se realizeaza din strada Semenicului, conform profilului stradal stabilit prin PUZ aprobat prin HCL nr. 62/2004.

Pozitionarea accesului auto si pietonal reprezentata in plansele de Reglementari si Mobilare are caracter orientativ, fiind ilustrata pentru exemplificarea modului de organizare a parcelei.

Amplasarea exacta a accesului va putea fi ajustata in cadrul proiectului pentru autorizarea constructiei, cu respectarea reglementarilor urbanistice si a conditiilor tehnice privind accesul la drumurile publice.

4.5 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Nu este cazul

4.6 Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Nu este cazul

4.7 Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul auto pe parcelă este prevăzut în zona nord-vestică a terenului.

Accesul pietonal se realizează în imediata apropiere cu accesul auto.

Se recomandă ca spaţiile amenajate pentru gararea şi parcarea autovehiculelor populaţiei din zona respectivă, sa fie situate la distanţe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit, conform prevederilor OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației.

4.8 Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei.

Nu este cazul

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

Nu este cazul

4.10 Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Epurarea si preepurarea apelor uzate(daca e cazul)

Apele pluviale impure colectate de pe platforme prin intermediul gurilor de scurgere, vor fi trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si apoi evacuate in bazinele de retentie proiectate.

Suprafata totala a PUD-urilor pentru care s-a facut breviarul de calcul este de 11.004 mp, din care se colecteaza apele pluviale doar de pe acoperisurile constructiilor propuse.

Apele de ploaie de pe fiecare constructie aferenta parcelelor din zona studiata sunt colectate de retelele de canalizare pluviala, trecute printr-un separator de hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie, urmand sa fie utilizate la stropit spatii verzi.

Pe parcela se va realiza un bazin de retentie propriu de 5mc.

Regula bazinelor de retenție nu se aplică dacă toată apa meteorică se pastrează pe parcela deținută de beneficiar.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale amplasate pe platforme individuale aferente parcelei incluse in prezentul PUD, urmând a fi evacuate periodic. Totodată se va încheia contract cu o firmă specializată în ridicarea deșeurilor.

Se recomandă ca amplasarea platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere, să fie amenajată la distanţă de minimum 10 m de ferestrele locuinţelor, conform prevederilor OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației.

Reguli privind amenajarea spațiilor verzi(amenajări permise,amenajari interzise)

Conform RLU aferent PUZ aprobat prin HCL 62/2004 *Art.23 Spații verzi*

"Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150mp de lot."

În cadrul prezentei documentații se asigură suprafața minimă de spații verzi conform reglementărilor urbanistice aplicabile și solicitărilor formulate în cadrul procedurii de avizare. (*planșa 06-A „Posibilități de mobilare urbanistică")

Se va acorda atenţie reconstrucţiei ecologice după încheierea lucrărilor de construcţie, constând în: plantaţii de aliniament, grupuri de arbori izolaţi, aranjamente peisajere cu arbuşti, partere florale, gazon.

4.11 Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul

4.12 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Conform RLU aferent PUZ aprobat prin HCL 62/2004 *Art.23 Spații verzi*

"Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150mp de lot."

4.13 Profiluri transversale caracteristice

Terenul nu prezintă diferențe de nivel.

4.14 Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu este cazul

4.15 Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului)

Zona de implantare a construcțiilor este definită de următoarele retrageri față de limitele de proprietate:

Prin prezenta documentație PUD,**nu se modifică reglementările de implantare stabilite prin PUZ aprobat prin HCL 62/2004**

Astfel:

Regim de înălțime propus prin P.U.D: ≤D+P+1E+M (se pastrează regimul de înalțime reglementat prin PUZ aprobat prin HCL nr.62/2004)
P.O.T maxim: 35%(conform PUZ aprobat prin HCL nr.62/2004)

Amplasarea față de aliniament:

-retragere min.5,00 m față de limita de proprietate. Această retragere poate varia până la 8,00 m cu condiția ca minimum 3 clădiri alăturate să fie amplasate cu această retragere (conform PUZ aprobat prin HCL nr.62/2004)

Amplasarea în interiorul parcelei:

Amplasarea în interiorul parcelei se realizează conform art.16 din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aprobat prin HCL nr.62/2004, respectiv:

- minimum 2.00 m față de proprietățile învecinate pentru construcții P+1E;
- minimum 3,00 m pentru construcții P+1E+M;
- minimum 6,00 m față de limita posterioară a parcelei.. (conform PUZ aprobat prin HCL nr.62/2004)

Prevederile art.16 din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aprobat prin HCL nr. 62/2004 privind modalitatile de amplasare a constructiilor raman aplicabile.

Reguli de amplasare a cladirilor

Pentru corpurile individuale, înscrise în conturul limitei de implantare, distanța dintre ele va fi determinată de respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației.. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederile aliniatului 1 din art.3 din OMS nr. 119/2014. Pe planșele studiului de însorire vor fi indicate pozițiile umbrelor la orele însorite și suprafața umbrei aruncate de imobilul propus, pe vecinătăți astfel ca nu este afectată însorirea construcțiilor vecine sub limitele legale reglementate prin Ordinul nr.119/2014 al Ministerului Sănătății, articolul 3, si nici constructiile vecine nu vor umbri imobilul propus sub limitele legale. Pentru funcțiunea de locuire se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.O locuinţă va trebui astfel amplasată şi orientată încât, cel puţin una din camerele de locuit (dormitor sau cameră de zi) să primească radiaţia solară directă, un anumit număr de ore pe zi, sub anumite unghiuri minime, pe toată perioada anului. Durata de însorire pentru cel puţin una din încăperile de locuit, într-o zi de referinţă (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie să fie de cel puţin 2 ore (NP 057-02, art. 3.4.D) Configuratia apartamentelor va respecta Ordinul nr.119/2014 al Ministerului Sănătații, articolul 17 referitoare la :

- suprafaţa minimă a unei camere = 12 mp;
- suprafaţa minimă a bucătăriei = 5 mp;
- înălţimea minimă sub plafon = 2,60 m.
- Încăperile principale de locuit şi bucătăriile sunt prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uşi,ferestre, care permit ventilaţia naturală.

Pentru funcțiunea de locuire se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului(Conform PUZ aprobat prin HCL62/2004)

C.U.T. = max.0.95(conform PUZ aprobat prin HCL nr.62/2004)

4.17 Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Pentru acestă zonă s-au elaborat proiecte de specialitate (de drum, de electrice, de edilitare și de gaz), și au fost obținute avize raportate la întreaga zona conform **Certificat de Urbanism nr. 60 din 02.02.2021**, aferent terenului situat în comuna Dumbrăvița, str. Semenicului, identificat prin CF nr. 413700, CF nr.413701, CF nr.413702, CF nr.413703, CF nr.413704, CF nr.413705, CF nr.413706, CF nr.4133707, **CF nr.413708**, CF nr.413709, CF nr.413710, CF nr.413711, cu suprafața terenului de S= 11004mp, arabil intravilan extins pentru dotări și servicii.

Proiectele de specialitate și avizele obtinute în baza CU nr.60/02.02.2021 sunt preluate și implementate prin prezenta documentație.

4.17.1 Alimentarea cu energie electrică

Se va realiza prin racord la reţeaua de alimentare cu energie electrică a Municipiului Timişoara (S.C. Enel Distribuţie S.A.)

4.17.2 Telecomunicaţii si televiziune prin cablu

La cererea locatarilor din zonă, distribuitorii de rețele de telecomunicații vor extinde rețelele utilizând infrastructura existentă de stâlpi stradali.

4.17.3 Alimentare cu apă

Alimentarea cu apa potabila pentru zona studiata se va face de la reteaua de alimentare cu apa a localitatii Dumbravita, existenta pe str. Semenicului.

Se propune extinderea retelei de alimentare cu apa pe str. Semenicului. Extinderea stradala a conductei de alimentare cu apa se va realiza din PE-HD De.90 mm, in lungime de Laprox=95m, prevazuta cu hidranti de incendiu exteriori Dn 80 mm.

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

La fiecare parcelă se propune cate un branșament de apa si camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat, inclusiv pentru parcela care face obiectul prezentei documentații.

4.17.4 Canalizare menajeră

Racordarea la canalizarea menajera pentru zona studiata se va face la reteaua de canalizare a localitatii Dumbravita, existenta pe str. Semenicului.

Se propune racord de canalizare menajeră și un cămin de racord pentru fiecare parcela, inclusiv pentru parcela care face obiectul prezentei documentații.

4.17.5 Canalizare pluvială

Apele de ploaie de pe construcția aferentă parcelei din zona studiată sunt colectate de rețele de canalizare pluvială, stocate în câte un bazin de retenție, urmând să fie utilizate la stropit spații verzi. A fost prevazut un bazin de retenție ape pluviale, având capacitatea de 5 mc, inclusiv pentru parcela care face obiectul prezentei documentații.

Regula bazinului de retenție nu se aplică dacă toată apa meteorică se pastrează pe parcela deținută de beneficiar.

Apele pluviale impure colectate de pe platforme prin intermediul gurilor de scurgere, vor fi trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si apoi evacuate in bazinul de retenție proiectat.

4.17.6 Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza prin racord la rețeaua de alimentare cu gaze naturale, S.C.DelgazGrid S.A.

18. Bilanț teritorial

NOTA: Nu se modifică bilanțul teritorial stabilit prin PUZ aprobat prin HCL nr.62/2004.

4.18.1 Bilanț teritorial aferent prezentei documentații PUD (CF nr.413708)

BILANT TERITORIAL	Existent	Propus	%
Suprafata teren ce face obiectul prezentei documentații PUD	1120 mp	1120 mp	100%
Locuire	1120 mp	1120 mp	100%

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata amplasament	1120	100	1120	100
Zona ocupata cu imobil locuire	-	-	max. 392	max. 35%
Zona parcari/circulatii auto si pietonale in interiorul parcelei	-	-	max. 392	max. 35%
Zone verzi amenajate in interiorul parcelei	-	-	Min. 336	min. 30%

4.19 Protecția mediului

Aplicarea masurilor 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.

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

Vegetatia existenta pe teren este reprezentata de arbori spontani si vegetatie naturala aparuta necontrolat. Reprezentarea acesteia in cadrul plansei U.08 – Spatii verzi, are caracter informativ, in vederea descrierii situatiei existente a terenului.

4.19.1 CRITERII pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, conform Anexei nr. 1 a HG 1076/2004

4.19.1.1. Caracteristicile planurilor şi programelor cu privire, în special, la:

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

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul situat în comuna Dumbrăvița, în zona reglementată prin PUZ aprobat prin HCL nr. 62/2004, zona cuprinsă între străzile str. Migdalului, str. O. Goga, str. N. Bălcescu și str. Semenicului, în scopul corelării și detalierii reprezentării limitelor de implantare ale construcțiilor, în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ aprobat prin HCL nr. 62/2004 și cu reglementările urbanistice aplicabile.

Prezenta documentație păstrează indicatorii urbanistici și reglementările de implantare stabilite prin PUZ aprobat prin HCL nr. 62/2004, cu completările și corelările solicitate de autoritatea publică locală

în cadrul procedurii de avizare, inclusiv în ceea ce privește suprafața minimă de spații verzi aferentă parcelei.

Terenul care face obiectul prezentei documentații P.U.D se află localizat în județul Timiș, comuna Dumbrăvița, str. Semenicului **CF nr.413708**, în zona aflată în sud-estul localității, fiind incluse in UTR 7, UTR cu destinație de locuire, servicii și spații verzi, reglementate prin PUZ aprobat prin HCL nr. 62/2004. . Terenul este proprietatea d-nului Smadu Adrian, căsătorit, și a doamnei Smadu Constantina, căsătorită, bun comun, în cotă1/1.

Terenul este bordat de următoarele vecinătăți:

- SE teren liber de constructii, CF nr.413716
- NE teren liber de constructii, CF nr.413707
- NV strada Semenicului, CF nr.411149
- SV teren liber de constructii, CF nr.413709

Se pastrează reglementările stabilite prin PUZ aprobat prin HCL 62/2004, si anume:

P.O.T = max.35%

Regim de înălțime propus =max.D+P+1E+M

C.U.T.=max.0,95

NOTA: Nu se modifică bilanțul teritorial stabilit prin PUZ aprobat prin HCL nr.62/2004.

4.18.1 Bilanț teritorial aferent prezentei documentații PUD (CF nr.413708)

BILANT TERITORIAL	Existent	Propus	%
Suprafata teren ce face obiectul prezentei documentații PUD	1120 mp	1120 mp	100%
Locuire	1120 mp	1120 mp	100%

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata amplasament	1120	100	1120	100
Zona ocupata cu imobil locuire	-	-	max. 392	max. 35%
Zona parcari/circulatii auto si pietonale in interiorul parcelei	-	-	max. 392	max. 35%
Zone verzi amenajate in interiorul parcelei	-	-	Min. 336	min. 30%

În urma aprobării prevederilor din planul urbanistic de detaliu, în vederea avizării, autorizării și executării lucrărilor pentru toate aceste dotari se vor realiza documentaţii specifice și proiecte tehnice.

.b) gradul în care planul sau programul influenţează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care deriva din ele

Prezentul P.U.D. se va integra in P.U.G. Dumbrăvița, iar valabilitatea acestuia se va stabili odata cu aprobarea sa.

Din punct de vedere al Protecției Mediului se respectă următoarele:

- depozitarea controlată a deșeurilor menajere;
- captarea și tratarea apelor uzate;
- diminuarea, până la eliminare a surselor de poluare majoră;
- utilizarea rațională a resurselor solului și subsolului.

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului.

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Legea 10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificări și completări;
- alte documente relevante.

c) relevanţa planului sau programului in/pentru integrarea consideraţiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

Dezvoltarea durabilă înseamnă, in linii mari, integrarea obiectivului în raport cu situatia existenta a zonei, cu utilizarea rationala a elementelor naturale apa-aer-sol-asezari umane, deci si cu respectarea specificului zonei.

Viitoarele construcții se vor integra în specificul zonei și în caracterul urbanistic al teritoriului reglementat prin PUZ aprobat prin HCL nr. 62/2004, urmărindu-se:

• asigurarea suprafețelor de spații verzi conform reglementărilor urbanistice aplicabile;
• asigurarea a minimum două locuri de parcare pentru fiecare locuință individuală;
• integrarea coerentă a noilor construcții în structura urbană existentă și în dezvoltările adiacente.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementarile stipulate în documentația de față. **Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă ca nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protectiei mediului.**

În zona studiată nu se vor amplasa activități sau funcțiuni poluante.

Se recomandă realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea şi epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.).

Suprafața totală a zonei cuprinsă în Aviz de la Agenția pentru Protecția Mediului cu nr.53/18.05.2022 este de 11004 mp, din care **1120 mp** reprezintă suprafața aferentă prezentei documentații.

Pentru a asigura un climat cât mai propice locuirii se propune amenajarea de spații verzi în interiorul parcelei într-o proporție semnificativă.

Se vor amenaja spații verzi în procent de minim 30% din suprafața parcelei.

Măsuri de protectie a mediului pentru perioada de execuție

Pe parcursul execuţiei construcţiilor, impactul asupra mediului va fi generat de activităţile de construcţie specifice (zgomot, praf) datorită lucrărilor de excavaţii şi transport de materiale.

Aceste efecte îşi încetează înfluenţa în momentul în care se finalizează construirea zonei. Efectele descrise mai sus sunt de scurtă durată şi cu impact redus asupra mediului chiar în situaţia când se construiesc concomitent mai multe investiții.

Pentru lucrările de construire se vor folosi firme abilitate în acest sens.

Măsuri de protectie a mediului în perioada de utilizare

Din punctul de vedere al impactului asupra mediului, se pot preciza următoarele aspecte:

- nu vor exista în zonă surse de poluare
- nu există în zonă riscuri naturale;

Alimentare cu apă (conform proiectelor de specialitate și avizelor obținute în baza CU nr.60/.02.02.2021, inclusiv pentru parcela ce face obiectul prezentei documentații)

- Alimentarea cu apă potabila pentru zona studiată se va face de la rețeaua de alimentare cu apa a localității Dumbravița, existentă pe str. Semenicului.
- Se propune extinderea rețelei de alimentare cu apă pe str. Semenicului. Extinderea stradală a conductei de alimentare cu apă se va realiza din PE-HD De.90 mm, în lungime de Laprox=95m, prevazută cu hidranți de incendiu exteriori Dn 80 mm.
- Aceasta sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii.
- La fiecare parcelă se propune câte un branșament de apa și camin de apometru pentru măsurarea debitului de apă consumat.

Canalizarea menajeră(conform proiectelor de specialitate și avizelor obținute în baza CU nr.60/.02.02.2021, inclusiv pentru parcela ce face obiectul prezentei documentații)

- Racordarea la canalizarea menajeră pentru zona studiată se va face la rețeaua de canalizare a localitații Dumbrăvița, existentă pe str. Semenicului.
- La fiecare parcelă se propune racord de canalizare menajeră și un camin de racord.

Canalizarea pluvială(conform proiectelor de specialitate și avizelor obținute în baza CU nr.60/.02.02.2021, inclusiv pentru parcela ce face obiectul prezentei documentații)

Apele de ploaie de pe fiecare construcție aferentă parcelelor din zona studiata sunt colectate de rețele de canalizare pluvială, stocate în cate un bazin de retenție, urmând să fie utilizate la stropit spații verzi. Au fost prevazute 12 bazine de retenție ape pluviale, câte unul pentru fiecare parcelă, fiecare având capacitatea de 5 mc.

Regula bazinelor de retenție nu se aplică dacă toată apa meteorică se pastrează pe parcela deținută de beneficiar. **Apele pluviale impure colectate de pe platforme prin intermediul gurilor de scurgere, vor fi trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si apoi evacuate in bazinele de retentie proiectate.**

Organizarea sistemelor de spații verzi

- Trenul nu are valoare din punct de vedere peisagistic;
- Din punct de vedere al mediului natural, prin intervenția propusă nu sunt distruse plantații sau ecosisteme valoroase pentru mediu, ci din contră, sunt propuse zone verzi noi cu plantări de arbori și vegetație;

- Spațiile verzi propuse au în total o suprafață de 2200,8 mp la nivelul întregii zone incluse în CU nr.60/02.02.2021, din care **224 mp** reprezintă suprafața de spații verzi ce sunt alocate pentru parcela ce face obiectul prezentei documentații.
- Pe spatiile verzi sunt interzise amplasarea de parcari sau alte constructii definitive.Conform art. 18 , alin. 7 din Legea 24/2007 actualizata, se pot amplasa pe un spaţiu verde: alei pietonale, mobilier urban, grupuri sanitare, spaţii pentru întreţinere, dar numai în baza unei documentaţii de urbanism pentru întreaga suprafaţă a spaţiului verde şi cu obligaţia ca suprafaţa cumulată a acestor obiective să nu depăşească 10% din suprafaţa totală a spaţiului verde.*).

În vederea protecției factorilor de mediu se vor prevedea urmatoarele:

- Lucrarile vor fi executate de firme specializate în acest gen de lucrări ;
- Pe perioada de execuție, aprovizionarea cu materiale de construcții se va face treptat conform modului de punere în opera ;
- Pe timpul staționării, motoarele vor fi oprite ;
- Căile de acces se vor umecta permanent pentru evitarea răspandirii pulberilor în atmosfera ;
- Se interzice depozitarea deșeurilor pe sol și deversările de orice natură atât pe sol cât și în apă ;
- Întreținerea utilajelor de construcții se va realiza în ateliere special destinate ;
- Schimbul de ulei se va face controlat în loc special amenajat .

Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă, deoarece:

- În perioada de realizare a lucrărilor de investiții sunt interzise lucrările de reparații și schimbul de ulei pe amplasamentul analizat. Acestea se vor face în unități specializate. Este interzisă deversarea sau depozitarea pe sol sau în apă a deșeurilor sau a altor substanțe poluatoare.
- Pe perioada de funcționare ca zonă de locuire, apele uzate menajere sunt colectate prin rețele interne etanșe astfel încât nu se produc infiltrații în sol sau în apa freatică.
- Se recomandă ca apele pluviale provenite de pe suprafața căilor de acces sau parcări să fie trecute prin separator de hidrocarburi.
- Deșeurile menajere se vor colectate în europubele amplasate în locuri special amenajate și vor fi evacuate la depozit autorizat conform graficului întocmit de către serviciul de salubritate al localității.

PROTECȚIA AERULUI

S-au identificat sursele specifice fazei de execuție cu următoarele caracteristici :

- sunt surse la nivelul solului;
- existența lor este strict limitată de perioada de execuție;
- nu sunt surse controlate în sensul OM 462/93.

Poluanți caracteristici :

- particulele în suspensie;

- gazele de eșapament de la utilajele folosite;
- Singura posibilitate de reducere a emisiilor este umectarea suprafeței ;
- Se apreciază că nivelul de zgomot în zona de locuințe se încadrează în limita admisibilă de 65 dB și nu depășește poluarea de fond a zonei.

În perioada de utilizare, sursele de poluare vor fi centralele termice aferente obiectivelor. Acestea vor fi de mică putere, cantitățile de poluanți emiși vor fi mici.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI A VIBRAȚIILOR:

Întregul proces care se desfșoară cu ocazia realizarii proiectului de investiție aferent zonei proiectate este conceput în sensul încadrării în prevederile legale și conform prevederilor din SR 10009/2017. Utilajele prevăzute sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat. Lucrarea în ansamblu s-a conceput în vederea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus. Materialele și elementele de construcții prevazute au indici de izolare la zgomot, de impact reduși în limitele admisibile. Asigurarea condițiilor de lucru a personalului de exploatare se va rezolva prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalații sanitare, instalații de transport pe verticală și orizontală, precum și a unor echipamente corespunzătoare. După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR:

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

PROTECȚIA SOLULUI ȘI A SUBSOLULUI:

Prin realizarea proiectelor activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii: surse specifice perioadei de execuție și surse specifice perioadei de exploatare. În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de utilizare sursele posibile de poluare ale solului pot fi: depozitarea necorespunzatoare a deșeurilor produse În vederea prevenirii impactului asupra solului, deșeurile se vor colecta selectiv în europubele sau containere, care se vor amplasa pe platforme amenajate lângă fiecare clădire. Deșeurile vor fi colectate de o firmă specializată.

PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE:

Lucrarile proiectate nu afecteaza ecosistemul terestru si acvatic.

PROTECTIA ASEZARILOR UMANE SI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC:

Obiectivul propus nu constituie surse de poluare pentru așezări umane sau alte obiective de utilitate publică.

GOSPODĂRIREA DEȘEURILOR:

Deșeurile rezultate ca urmare a activității desfășurate sunt:

- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere;
- Deșeuri de ambalaje în perioada de execuție.

Deșeurile menajere și cele rezultate din ambalaje sunt colectate în recipienți separați și sunt preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permi împrăștierea lor, în conformitate cu Legea 211/2011, privind gestiunea deșeurilor. Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deșeuri. Nu există efecte reversibile. Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum și ale HG 249/2015.

GOSPODARIREA SUBSTANȚELOR TOXICE ȘI PERICULOASE:

Nu se vor utiliza substanțe toxice și periculoase.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor)

- ***GESTIUNEA DEȘEURILOR***

Deșeurile de ambalaje din carton și hârtie neimpurificate se vor colecta și se vor trimite periodic, pentru valorificare, la unități specializate și autorizate pentru colectare.
Gunoiul menajer se va păstra în europubele și va fi ridicat săptămânal de către firme specializate.

Principalele deşeuri generate în perioada de construcţie şi functionare a obiectivului sunt materiale rezultate din săpături și resturi materiale de construcții utilizate, ambalaje din hârtie și carton care se constituie ca deșeuri, se colectează și se predau la o unitate de colectare autorizată.
Cu privire la gestiunea ambalajelor se vor respecta prevederile H.G. nr. 349 / 2001.

Deșeurile din materiale de construcții :

La construirea imobilelor se vor folosii ca materiale de construcție, fundații din balast, sârmă, lemn, prefabricate din beton, caramidă etc. Cele care sunt clasate ca deșeuri sunt valorificate sau vor fi transportate la o rampă autorizată.

Evidenţa gestiunii deşeurilor pe perioada șantierului va fi ţinută de către personalul de la punctul de lucru (şeful de santier).

Măsuri:

- Reducerea la minimum a cantităților de deșeuri rezultate din activitățile existente;
- Colectarea selectivă a deșeurilor în vederea valorificării sau eliminării acestora;
- Luarea măsurilor necesare astfel încât eliminarea deșeurilor să se facă în condițiile de respectare a reglementărilor privind protecția populației și a mediului;

- Luarea de măsuri pentru împiedicarea abandonării, înlăturării sau eliminarii necontrolate a deșeurilor, precum și orice alte operațiuni neautorizate, efectuate cu acestea;
- Instituirea unui program de instruire a personalului angajat pentru respectarea normelor PSI și a legislatiei UE privind protectia mediului.

- ***PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR***

Pentru a evita deversarea necontrolată la viitoarea canalizare a localității Dumbrăvița a apei, colectarea apei de pe platformele aferente parcărilor se recomandă să se facă prin intermediul unor separatoare de hidrocarburi iar apa potențial curată de pe acoperiș se va deversa în rețeaua de canalizare parțial prin intermediu unui bazin de retenție și parțial în zona verde. Apa din bazin va fi folosită pentru udatul spațiilor verzi din incintă.

- ***PROTECȚIA AERULUI***

Prin natura proceselor nu au loc degajari de noxe gazoase sau pulberi în atmosferă.

- ***PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI VIBRAȚIILOR***

Nu sunt necesare masuri suplimentare de protective.

În faza de execuţie a lucrărilor de construcţii, sursele de zgomot şi vibraţii sunt generate de utilajele de, încărcare şi transport greu care funcţionează pe amplasament.

Măsurile propuse pentru reducerea impactului produs de zgomot şi vibraţii asociate, vor consta în implementarea de tehnici şi proceduri de control adecvate şi în programe de întreţinere pentru echipamentele folosite, pentru încadrarea emisiilor acustice în limite normale

• încadrarea duratei de execuție a proiectului în termenul stabilit, astfel încât disconfortul generat de poluarea fonică să fie limitat la această perioadă.

• respectarea prevederilor H.G. nr. 1756 / 2006 privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu produs de echipamente destinate utilizării în exteriorul clădirilor.

• Se admite punerea în funcţiune numai a echipamentelor care poartă marcajul C.E. şi indicaţia nivelului de putere acustică garantat. Nivelul de zgomot în perioada de realizare a proiectului nu va depăși nivelul prevăzut de SR 10009:2017 – Acustică, limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiental.

- ***PROTECȚIA SOLULUI ȘI SUBSOLULUI***

Utilajele utilizate pe durata de realizare a lucrărilor, precum şi mijloacele de transport, vor avea o stare tehnică corespunzătoare, astfel încât să fie exclusă orice posibilitate de poluare a solului și apei cu combustibil ori material lubrifiant direct sau indirect. În cazul poluării accidentale a solului cu produse petroliere și uleiuri minerale de la vehiculele grele si de la echipamentele mobile se va proceda imediat la utilizarea materialelor absorbante, la decopertarea solului contaminat, stocarea temporară a deşeurilor rezultate şi a solului decopertat în recipienţi adecvaţi, şi tratarea de către firme specializate.

- ***PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR***

În cadrul activitații desfașurate nu există surse de radiații și nu au loc emisii de radiații în mediu.

- ***PROTECȚIA FONDULUI FORESTIER***

Prin amplasarea lor geografica imobilele proiectate, nu afectează în nici un mod fondul forestier, conform avizului Romsilva-Direcția Silvică Timiș, nr.4520/O.I./02.06.2021.

- ***PROTECȚIA ECOSISTEMELOR, BIODIVERSITĂȚII ȘI OCROTIREA NATURII***

Imobilul propus nu reprezintă o sursa posibilă de afectare a ecosistemelor acvatice și terestre, a monumentelor naturii, a parcurilor naționale și a rezervațiilor naturale, datorită modului de amplasare a obiectivului la adapost de toate aceste ecosisteme.

- ***PROTECȚIA PEISAJULUI ȘI A ZONELOR DE INTERES TRADIȚIONAL***

Prin modul de amplasare și încadrare a obiectivului în peisaj nu are loc o afectare de natura sa necesită o protecție a peisajului și a zonelor de interes tradițional.

Nu există în zonă bunuri de patrimoniu stabilite la nivel local, județean, național sau internațional prin legislația specifică.

Terenul nu are potențial turistic.

- ***GESTIUNEA SUBSȚANTELOR TOXICE ȘI PERICULOASE***

Nu este cazul.

- ***GESTIUNEA AMBALAJELOR***

Ambalajele din carton și hârtie neimpurificate se colectează și se vor trimite periodic, pt. valorificare, la societăți specializate.

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

a) probabilitatea, durata, frecventa şi reversibilitatea efectelor

Intervențiile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce o data cu efectuarea lucrărilor de construcții, caracterizate prin distrugerea elementelor de vegetație se vor remedia prin luarea unor măsuri de amenajare a spațiului verde în proporție de min. 20 % din suprafața parcelei.

Nu sunt evidențiate zone posibil a fi afectate de activitățile propuse. Activitățile ce urmează a se desfășura în funcțiunile propuse nu vor avea efecte din punct de vedere al protecție mediului.

b) natura cumulativă a efectelor

Pe terenul studiat în PUD se vor realiza urmatorii indici urbanistici pentru construcții de locuințe individuale (se pastrează indicii urbanistici reglementati prin PUZ aprobat prin HCL nr.62/2004):

Regim de înalțime maxim admis : ≤D+P+1E+M

Procentul maxim de ocupare propus este de : 35 %

Coeficientul maxim de utilizare a terenului propus : maxim 0,95

c) natura transfrontieră a efectelor-Nu se produc efecte transfrontaliere.

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu *(de exemplu, datorită accidentelor)*

În vederea asigurarii protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implantare a planului propus:

- asigurarea suprafețelor de spații verzi conform reglementărilor urbanistice aplicabile și solicitărilor formulate în cadrul procedurii de avizare;
- alimentarea cu apă din rețeaua localității; apele uzate rezultate urmând a fi evacuate în reteaua localitatii;
- se recomandă realizarea zonei de parcare auto cu respectarea normelor de protecția mediului: apele de pe platformă vor fi evacuate în rețeaua localității prin intermediul unui separator de hidrocarburi
- apa potențial curată de pe acoperiș se va colecta în bazin de retenție și va fi folosită pentru udarea spațiilor verzi.

Lucrările proiectate nu influențează negativ mediul în ansamblul său.

De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

La toate activitățiile viitoare se vor respecta legislația de mediu, normele sanitare, normele de protecție a muncii, etc, deci riscul este unul obișnuit, fără probleme speciale.

e) marimea şi spaţialitatea efectelor (zona geografică şi marimea populaţiei potenţial afectate);*-nu e cazul*

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

Nici pe amplasamentul studiat și nici în vecinatate nu sunt prezente elemente naturale speciale sau care fac parte din patrimoniul cultural.

(ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului- nu e cazul

(iii) folosirea terenului în mod intensiv-nu este cazul.

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

4.19.3. Măsuri de protecție a mediului:

Se formulează urmatoarele propuneri și măsuri de intervenție urbanistică:

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Va fi acordată o atenție mare respectării normelor legale privind depozitarea, schimbul și transportul produselor petroliere (combustibili și uleiuri), precum și a vopselurilor si a materialelor utilizate la finisarea clădirilor. Uleiurile uzate și celelalte deșeuri provenite în timpul lucrărilor vor fi stocate corespunzător și transportate la depozitele specializate din zonă.

Aceleași măsuri stricte vor fi aplicate și în legătură cu stocarea și transportul deșeurilor menajere. În acest sens, pe perioada execuției, constructorul va încheia contract de preluare deșeuri cu o firmă de salubritate, autorizată.

De asemenea se impune:

- respectarea căilor de acces pentru utilaje;
- respectarea locului de parcare și de reparații pentru utilajele terasiere și de transport;
- manipularea volumelor de pământ excavat numai în spațiul destinat lucrărilor.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Ca măsuri ce se pot lua încă din faza de proiectare legat de riscurile naturale care pot să apară, sunt:

- prevederi privind modul de realizare a construcţiilor astfel încât să reziste la gradul de cutremur preconizat în zonă;
- prevederi privind modul de realizare a construcţiilor astfel încât să reziste la furtuni puternice; verificatorul de proiect va lua în calcul şi acest aspect;
- amplasamentul proiectului nu este situat în zonă inundabilă, totuşi la proiectarea clădirilor se va ţine cont de faptul că în zona pot să apară zone cu apă până la 0.5 m; clădirile vor fi proiectate cu fundaţii corespunzătoare, astfel încât să fie evitat riscul intrării apei în clădiri;

În ceea ce priveşte influenţa proiectului asupra schimbărilor climatice care pot să apară, din activitatea desfăşurată propusă prin proiect nu rezultă emisii de gaze cu efect de seră.

- Depozitarea controlată a deșeurilor

Gospodărirea deșeurilor va urmării următoarele direcții:

-deșeurile vor fi colectate separat în funcție de categorie, în containere speciale, etichetate;

-zonele pentru depozitarea deșeurilor vor fi atent delimitate și ferite de scurgeri sau pentru a preveni accesul persoanelor neautorizate;
-deșeurile reciclabile vor fi valorificate integral de firmă specializată;
-deșeurile din incintă vor fi eliminate și/sau valorificate, după caz, prin societăți autorizate; deșeurile din construcții se depun obligatoriu în zone autorizate de administrația publică locală și de autoritatea de mediu;
-se vor incheia contracte cu societăți autorizate pentru ridicarea tuturor categoriile de deșeuri rezultate în scopul eliminării sau valorificării lor, după caz.
- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc**
Nu este cazul.
- Organizarea sistemelor de spații verzi
Prevederea de spații verzi amenjate în proporție 30% pentru fiecare parcelă.
Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate -Nu este cazul
- Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană
Viitoarele construcții se vor încadra în specificul teritoriului și se va pune accentul pe integrarea urbanistică într-un mod corect construcțiilor, dar și a dezvoltărilor urbanistice viitoare:
• Asigurarea de spații verzi 30% min/parcelă
• Asigurarea locurilor de parcare pentru fiecare locuință individuală
- Valorificarea potentialului turistic și balnear : Nu este cazul
- Eliminarea disfunctionalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor majore : Nu este cazul

4..4. Obiective de utilitate publică
Nu e cazul.

CAPITOLUL 5 CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu - **"ELABORARE P.U.D. PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE CU PRELUAREA AVIZELOR DIN C.U. NR.60/02.02.2021"** s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z indicativ GM 009-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

NOTĂ JUSTIFICATIVĂ

În urma analizei documentației PUZ aprobat prin HCL nr.62/2004, parte scrisă și parte desenată, s-a urmărit corelarea reprezentării grafice a limitelor de implantare cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.

Conform art.16 – „Amplasarea în interiorul parcelei" din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aprobat prin HCL nr.62/2004, în cazul în care clădirile de locuit sunt cuplate sau izolate, distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minimum 1,90 m pentru clădirile P+1E, de 3,00 m pentru cele P+1E+M și de 6,00 m față de spatele parcelei.

Prezenta documentație are rolul de a reprezenta și corela aceste reglementări la nivelul parcelelor studiate, în continuitatea caracterului urbanistic și a reglementărilor deja aplicate în cadrul zonei reglementate prin PUZ aprobat prin HCL nr.62/2004, având în vedere dezvoltarea existentă pe străzile adiacente și integrarea coerentă a parcelelor studiate în cadrul aceluiași ansamblu urbanistic.

Întocmit,
Arh. Diana Patrascu

Verificat,
Specialist RUR
Arh. Sabin-Dusko Raciu