S.C. Cirrus Studio S.R.L.
CIF: 44459073
J35/2484/2021
Adresa: Str. Constantin Brâncoveanu, Nr.43
Telefon: +40 722199062
e-mail: office@cirrus.studio

Plan Urbanistic de Detaliu
Bld. Ghioceilor, Comuna Dumbrăvița, jud. Timiș, nr. CF: 414661

MEMORIU JUSTIFICATIV

„ELABORARE P.U.D ȘI D.T.A.C. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL ÎN REGIM PARTER CU DESTINAȚIE SERVICII, ACCES AUTO, PARCARE ȘI ÎMPREJMUIRE”

U.T.R. IS 5B WA Mozart
- Zonă pentru Instituții și Servicii -
conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023

S.C. Cirrus Studio S.R.L.
CIF: 44459073
J35/2484/2021
Adresa: Str. Constantin Brâncoveanu, Nr.43
Telefon: +40 722199062
e-mail: office@cirrus.studio

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA PROIECTULUI:	**„ELABORARE P.U.D. ȘI D.T.A.C. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL ÎN REGIM PARTER CU DESTINAȚIE SERVICII, ACCES AUTO, PARCARE ȘI ÎMPREJMUIRE”**
AMPLASAMENT:	Comuna Dumbrăvița, jud. Timiș, teren în Intravilan, identificat prin CF. nr. 414661
BENEFICIAR:	S.C. MEDISOL S.R.L.
PROIECTANT GENERAL:	S.C. CIRRUS STUDIO S.R.L. Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 43, Timișoara, jud. Timiș e-mail: *office@cirrus.studio*
COORDONATOR URBANISM:	arh. Ioana-Laura Andreș
FAZA:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
DATA ELABORĂRII:	2024

1.2. OBIECTUL P.U.D.

Prezentul P.U.D. urmărește să detalieze modul de amplasare pe parcelă a construcției propuse, indicând retragerile laterale și posterioare și față de aliniament (implicit a edificabilului maxim), stabilirea accesurilor și circulației din incintă, numărul și amplasarea locurilor de parcare, dar și amenajarea parcelei conform temei beneficiarului și a reglementărilor impuse de documentațiile de urbanism de nivel superior aprobate anterior prezentei documentații, și anume: P.U.G. aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023, respectiv P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 29/07.10.2004 și a tuturor normelor, normativelor și legilor în vigoare la momentul elaborării.

Prin tema program se dorește realizarea unei clădiri cu funcțiune de **prestări servicii – Laborator tehnic**, cu următoarea descriere funcțională: construcția va avea regimul de înălțime Parter, separată funcțional după cum urmează: nucleul administrativ (zona de acces) și nucleul de prestări servicii: laborator tehnic.

Necesitatea elaborării P.U.D. apare ca urmare a următoarelor restricții: prin alipirea parcelelor inițiale — operațiune realizată ulterior parcelării stabilite prin P.U.Z. — prevederile Regulamentului de Urbanism și ale planșei de reglementări urbanistice aferente P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 29/07.10.2004 nu mai pot fi aplicate în forma lor inițială.

Prezenta documentație P.U.D. va stabili condițiile tehnice privind modul de realizare a investiției. Reglementările sunt realizate în baza analizei contextului social, cultural, urbanistic și arhitectural.

În acest sens a fost obținut Certificatul de Urbanism nr. 494/28.05.2024 emis de Primăria comunei Dumbrăvița.

Astfel, obiectul prezentului P.U.D. este de a asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- regimul juridic și circulația terenurilor și a construcțiilor (L. 350/2001 actualizată, Art. 32).

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic M.L.P.A.T. GM-009-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic de Detaliu nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizări investițiilor. P.U.D. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru un imobil dintr-o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte și a eventualelor planuri urbanistice zonale care îl preced.

Scop/Obiective P.U.D.:

- utilizarea rațională a terenului în corelare cu funcțiunile urbanistice prevăzute prin P.U.G.;
- facilitarea elaborării proiectului de investiții prevăzut prin tema beneficiarului;
- valorificarea în scop economic, social sau utilitar a terenurilor libere;
- stabilirea limitelor laterale și posterioare pentru construirea în interiorul parcelei;
- stabilirea conformării volumetrice a construcției propuse
- stabilirea accesurilor carosabile și pietonale pe lot;
- stabilirea numărului de locuri de parcare necesare funcțiunii propuse;
- mutarea/transformarea în linie electrică subterană a liniei electrice aeriene LEA de 20 KV.

În conținutul P.U.D. se tratează și reglementează în detaliu următoarele categorii generale de probleme:

- regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor;
- asigurarea necesarului de dotări aferente zonei cu funcțiuni preponderent de instituții și servicii;
- conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantaților; relații funcționale și estetice cu vecinătatea;
- asigurarea accesibilității și racordarea la rețele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice, inclusiv ale volumelor construite/ale amenajărilor, integrarea noilor construcții și corelarea lor cu cele existente învecinate;
- circulația carosabilă și pietonală.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Conform **P.U.G., aflat în vigoare, aprobat prin HCL nr. 140/25.10.2023,** imobilul se află în U.T.R. IS 5B WA Mozart, având funcțiunea de Instituții și servicii – zonă de platforme industriale și de servicii, amplasate de-a lungul unei căi de comunicație de importanță județeană: DJ691, strada Bartók Bela. Conform **P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 29/07.10.2004**, parcela face parte din zona cu funcțiuni complementare și locuire. Zona studiată în prezentul P.U.D. are suprafața de cca. 2 ha.

În urma analizei se constată faptul că în prezent, funcțiunile predominante sunt: cea industrială în zona Nord-Vest si rezidențială în zona Sud-Est. Terenul - având o formă neregulată în plan - se află la intersecția străzilor Bulevardul Ghioceilor si strada Wolfgang Amadeus Mozart.

Se constată că unitățile cu funcțiuni existente în vecinătate nu constituie un impediment pentru dezvoltarea zonei de servicii tehnice propuse, având în vedere atât distanța față de acestea, cât și caracterul nepoluant al activităților desfășurate.

În concluzie, analiza amplasamentului relevă faptul că zona învecinată prezintă condiții favorabile pentru dezvoltarea ansamblului imobiliar propus.



Încadrare în teritoriu

Date referitoare la teren:

Proprietar	C.F. nr. 414661	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Intravilan	Observații/ Referințe
Cotă 3104/4969: **S.C. MEDISOL S.R.L.** Act Notarial nr. 261- contract de vânzare cumpărare, din 04/08/2017 emis de Motișan Răzvan Mircea	414661 Dumbrăvița	3.104	Curți construcții	DA	Teren neîmprejmuit; Terenul este parțial împrejmuit: limita nematerializată pe latura de nord, gard din plasă cu fundație de beton pe latura de est și sud, gard din plasă cu fundație de beton și gard din plăci pe latura de vest. (teren intravilan curți construcții)

S.C. Cirrus Studio S.R.L.
CIF: 44459073
J35/2484/2021
Adresa: Str. Constantin Brâncoveanu, Nr.43
Telefon: +40 722199062
e-mail: office@cirrus.studio

RELIEF, HIDROGRAFIE, VEGETAȚIE:

Clima este cea tipică temperat-continentală, moderată, în care sunt prezente influențe ale climatului mediteraneean și oceanic , cu ierni relativ blânde și cu veri călduroase și nu prea secetoase. Lanțul Carpaților îl adăpostește împotriva invaziilor aerului rece continental, iar deschiderea dinspre vest permite pătrunderea aerului temperat maritim.

Condițiile climatice din zona Banatului de câmpie, luate în considerare cu caracter informativ, conform Atlasului Climatologic al României se caracterizează prin următorii parametri:

a) Temperatura aerului:
   - Medie lunară minimă: - (1-2)°C, în ianuarie;
   - Medie lunară maximă: + (21-22)°C, în iulie-august;
   - Temperatura minimă absolută: - 29°C, în 13.02.1935;
   - Temperatura maximă absolută: + 40°C în 16.08.1952;
   - Temperatura medie anuală: + 10,9°C.

b) Precipitații:
   - Media lunară maximă: 70-80 mm, în iulie;
   - Media anuală: 600-700 mm;
   - Cantitate maximă în 24h: 100 mm.

c) Vântul:
   - Direcția predominantă Nord-Sud: 16%;
   - Direcția predominantă Est-Vest: 13%.

Privind condițiile de climă se va ține cont de încadrarea în zonele din hărțile climaterice prevăzute de STAS 6472/2-83 – temperatura de calcul pentru vara; SR 10907/1-97 – temperatura de calcul pentru iarnă; STAS 10101/20-90 – viteza de calcul al vânturilor și STAS 10101/21-92 – încărcările date de zăpadă.

STUDIUL GEOTEHNIC *(cf. studiului geotehnic nr. 1160/2018, întocmit de PFA HILOHI VICTOR, pct. 7):*
Stratificația terenului este alcătuită din:

- Sol vegetal în grosime de 0,30 m
- Pachet argilo-prăfos în grosime de cca 10,00 m

La suprafața pachetului argilo-prăfos imediat sub solul vegetal există o crustă argilo-prăfoasă constituită din argilă prăfoasă cafenie tip PUCM cu vegetație, tare, umedă interceptată până la cc. -0,70m adâncime.

Strat urmat de argilă prăfoasă cafenie cu rare concreții calcaroase plastic vârtoasă umedă la partea superioară și saturată în adâncime odată cu apariția freaticului, strat neepuizat până la adâncimea la care s-au executat cercetările atât cât interesează d.p.d.v. geotehnic de -5,00 m. De asemenea caracteristicile terenului sunt următoarele:

- Umiditate: w = 23,1 – 28,4%;
- Limită de frământare Wp = 19,5 -21,4 %;
- Limită de curgere Wl = 53,8 – 52,4%;
- Indicele de plasticitate Ip = 34,3 – 31,0%;
- Indicele de consistență Ic = 0,90 – 0,77;
- Greutatea volumică $y = 18,2 kn/m^2$;
- Porozitatea n = 45,74 %;
- Indicele porilor e = 0,84;
- Gradul de umiditate Sr = 0,94;
- Modul de deformație edometric M2-3 = 7955 kPa;
- Modul de deformație liniară E = 8750kPa.

Se remarcă faptul că pământurile argilo-prăfoase se prezintă normal consolidate (n=45,74%), de consistență plastic vârtoasă, (Ic=0,90-0,77) și de UFICATOR PRO INGIN plasticitate în general mare (Ip=34,3-3 1,0%). Încercarea de penetrare dinamică (PDU) efectuată pe amplasamentul cercetat a scos în evidență următoarele: stratul care compune terenul de fundare din cadrul zonei active (argila prăfoasă este normal consolidat reprezentat prin : N_{10}=6... 12 lov/ 10 cm.

APA FREATICĂ:
Cercetările pe teren - apa freatică a fost interceptată sub formă de infiltrații la -3,70m prezentând nivel stabilizat la adâncimea de -3,30m. În urma unor măsurători sistematice de durată efectuate de instituții specializate pe teritoriul localității se apreciază următoarele nivele hidrostatice caracteristice:

- NH max = -1,50 m față de nivel teren actual;
- NH med = -2,50 m față de nivel teren actual.

Din punct de vedere **hidrogeologic**, alternanța de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă. În ceea ce privește **flora** și **fauna**, zona studiată și în incinta cu propuneri nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice Eco regiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

SEISMICITATE:
Conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colţ Tc = 0,7sec şi accelerația terenului pentru proiectare ag = 0,20g. Adâncimea minimă de fundare recomandată este de -1,50 m față de CTN.

ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ:
Adâncimea de îngheț pentru comuna Dumbrăvița este de -0,70 m, conform STAS 6054/77.

RISCURI NATURALE:
Riscul este o estimare matematică a posibilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată, pentru un anumit dezastru.

Factorii de risc avuți în vedere sunt:

- Cutremure de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este VII, cu perioadă de revenire de cca. 50 ani, magnitudinea maximă credibilă a sursei este Mw = 6,1;
- Inundații: Comuna Dumbrăvița nu se regăsește în lista cu unități administrativ teritoriale afectate de inundații;
- Alunecări de teren: zonă cu potențial de producere a alunecărilor scăzut, cu probabilitate de alunecare practic 0.

RIDICARE TOPOGRAFICĂ:
În scopul realizării investiției propuse pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a zonei de interes: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată de către S.C. 3DEMSURFACE S.R.L.

Conform ridicării topografice, suprafața terenului este plată, având diferențe de nivel nesemnificative, se identifică doar o platformă betonată/pavată în partea de nord. Cotele de nivel în zona cu propuneri ale terenului studiat variază între 101- 102 NMN. În prezent terenul, este acoperit cu vegetație crescută spontan, în zonele unde nu sunt platforme betonate. Terenul nu prezintă potențial de alunecare.

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

Nu există alte documentații sau studii urbanistice aflate în curs de elaborare concomitent cu prezenta documentație P.U.D. care să influențeze sau să condiționeze în vreun fel soluția propusă.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

În prezent, pe terenul identificat prin CF. nr. 414661 este amenajat un acces auto și un acces pietonal pe latura sudică a acestuia, cu dimensiunea de aproximativ 7,00 m. Prin prezenta documentație se propune amenajarea a două accesuri rutiere și două accesuri pietonale, unul dinspre Bulevardul Ghioceilor (principal) și unul dinspre Strada Wolfgang Amadeus (secundar). Dimensiunea accesului auto dinspre Bld. Ghioceilor este de 3,50 m, iar a celui pietonal de 4,50 m. Dimensiunea accesului auto dinspre Str. Wolfgang Amadeus este de 6,00 m iar cel pietonal de 5,00 m.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE, VECINĂTĂȚI

Terenul, cu o suprafață de 3104,00 mp, având categoria de folosință definită curți construcții, face parte din intravilanul comunei Dumbrăvița și este amplasat la intersecția străzilor bulevardul Ghioceilor și strada Wolfgang Amadeus Mozart, fiind inclus în UTR IS 5B, acesta este reglementat prin P.U.G. aflat în vigoare, ca zonă de instituții și servicii cu regim maxim de înălțime D(S)+P+2E+M (etaj retras) și funcțiuni complementare admise. Terenul **este liber de construcții**, există doar o linie electrică aeriană LEA de 20 KV propusă spre mutare/ transformare în LES, în funcție de avizul emis de deținătorul rețelei.

Vecinătățile directe amplasamentului propus spre reglementare sunt:

- la Nord – teren proprietate privată (S.C. Medisol S.R.L.), având funcțiunea de servicii:
  - **C.F. nr. 414660 Dumbrăvița**
- la Sud – teren proprietatea Comunei Dumbrăvița, drum asfaltat, Bulevardul Ghioceilor (DC262):
  - **C.F. nr. 412439 Dumbrăvița**
- la Est – teren proprietatea Comunei Dumbrăvița, drum macadam, strada Wolfgang Amadeus Mozart; **fără nr. CAD**
- la Vest – terenuri proprietate privată, având funcțiunea de servicii:
  - **C.F. nr. 408990 Dumbrăvița**
  - **C.F. nr. 401796 Dumbrăvița**
  - **C.F. nr. 412300 Dumbrăvița**

3.3. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

În prezent terenul cu suprafață de 3104,00 mp **este liber de construcții**. Conform ridicării topografice, suprafața terenului este plată, având diferențe de nivel nesemnificative. Cotele de nivel în zona cu propuneri ale terenului studiat variază între 101- 102 NMN.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona analizată prezintă un caracter mixt, combinând funcțiuni de instituții și servicii cu spații industriale și comerciale. Aceasta se află într-un proces de consolidare urbanistică, păstrând un echilibru între dezvoltarea economică și integrarea în contextul construit existent. Organizarea spațială este clar

definită, cu artere principale care delimitează zonele destinate serviciilor și instituțiilor publice de cele cu funcțiuni industriale, asigurând o tranziție funcțională între domeniul public și cel privat.

Aspectul arhitectural al zonei este caracterizat de clădiri cu volumetrii moderne, preponderent geometrice, și un limbaj arhitectural simplu, adaptat nevoilor funcționale. Clădirile destinate serviciilor și instituțiilor publice se aliniază la fronturile stradale, utilizând materiale contemporane precum sticlă, metal și beton aparent. În zonele industriale, construcțiile sunt retrase în interiorul parcelelor, au regim de înălțime redus și un aspect pragmatic, cu acoperișuri plane și fațade simple.

În proximitate se regăsește și o zonă rezidențială formată în principal din locuințe unifamiliale P+M, cu acoperișuri în pantă și finisaje tradiționale, precum tencuială decorativă și învelitori din țiglă. Această diferențiere arhitecturală evidențiază caracterul eterogen al zonei, dar și necesitatea unei coerențe vizuale între diferitele funcțiuni urbane.

Prezența spațiilor verzi și a aleilor pietonale contribuie la confortul urban și la integrarea construcțiilor în peisajul existent. Parterele clădirilor orientate spre domeniul public sunt destinate activităților comerciale și de servicii, susținând o relație activă cu spațiul urban. Prin organizarea sa urbanistică și elementele arhitecturale specifice, zona menține un echilibru între funcționalitate și estetică, susținând o dezvoltare coerentă și adaptată contextului local.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Prin prezenta documentație se dorește realizarea de construcții noi, care vor respecta funcțiunea zonei și utilizările admise prin R.L.U. aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. Dumbrăvița nr. 140/25.10.2023 și anume **Zonă de instituții și servicii.**

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenurile incluse în perimetrul studiat sunt exclusiv proprietăți private, având un caracter mixt din punct de vedere funcțional. Terenul care face obiectul prezentei investiții are o suprafață de 3.104,00 mp și este alcătuit dintr-o singură parcelă - proprietate privată, cotă 3104/4969 a S.C. Medisol S.R.L. - inițiatorul documentației, definit ca teren curți construcții, amplasat în intravilan.

Zona destinată serviciilor se regăsește în partea de nord și vest a cvartalului, în timp ce zona rezidențială, compusă preponderent din locuințe unifamiliale, este situată în partea de sud și est. Delimitarea între cele două funcțiuni este clar conturată de principalele artere de circulație din zonă: Bulevardul Ghioceilor la sud și Strada Wolfgang Amadeus Mozart la vest.

Această organizare funcțională reflectă o tranziție urbanistică echilibrată între zona de servicii și cea rezidențială, asigurând atât accesibilitatea optimă la infrastructura rutieră, cât și o integrare armonioasă în contextul construit existent. Totodată, prin menținerea retragerilor laterale, frontale și posterioare conform reglementărilor urbanistice în vigoare, se garantează coerența spațială și vizuală a ansamblului.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Studiul geotehnic realizat pentru acest amplasament indică o stratificație a terenului alcătuită dintr-un strat superficial de sol vegetal cu grosimea de 0,30 m, urmat de un pachet argilo-prăfos de aproximativ 10,00 m grosime. La suprafața acestui strat se regăsește o crustă argiloasă cu consistență tare, iar în profunzime terenul devine plastic vârtoas, fiind influențat de prezența apei subterane.

Investigațiile geotehnice au evidențiat că terenul de fundare este alcătuit din pământuri argilo-prăfoase normal consolidate, cu un grad ridicat de plasticitate și o capacitate portantă moderată. De asemenea, încercările de penetrare dinamică au arătat că stratul suport prezintă valori corespunzătoare pentru o fundație directă, însă este necesară o analiză suplimentară privind măsurile de îmbunătățire a terenului, dacă sarcinile impuse de construcție sunt semnificative. Analiza geotehnică și studiile de risc au concluzionat că terenul nu prezintă pericol de alunecări de teren, având un risc geotehnic redus. Comuna Dumbrăvița nu se află într-o zonă cu risc de inundații conform hărților oficiale, iar în ceea ce privește seismele, zona este încadrată în categoria VII pe scara MSK, cu o magnitudine maximă credibilă de Mw = 6,1.

Pentru realizarea proiectului, a fost efectuată o ridicare topografică care confirmă că terenul este relativ plat, fără diferențe semnificative de nivel. Se identifică o platformă betonată în partea de nord a amplasamentului, iar restul suprafeței este acoperit de vegetație spontană. Cotele de nivel variază între 101-102 NMN, ceea ce permite realizarea construcțiilor fără lucrări de terasament majore.

În concluzie, condițiile geotehnice permit realizarea construcțiilor propuse, însă este necesară respectarea adâncimilor minime de fundare, luarea în considerare a variației nivelului apei freatice și aplicarea unor măsuri specifice de îmbunătățire a terenului, acolo unde este necesar.

3.8. ACCIDENTE DE TEREN (beciuri, hrube și umpluturi) CU PRECIZAREA POZIȚIEI ACESTORA

Nu au fost identificate accidente de teren precum beciuri, hrube sau umpluturi pe amplasament.

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Cercetările pe teren: apa freatică a fost interceptată sub formă de infiltrații la -3,70 m prezentând nivel stabilizat la adâncimea de -3,30 m.

În urma unor măsurători sistematice de durată efectuate de instituții specializate pe teritoriul localității se apreciază următoarele nivele hidrostatice caracteristice:

- NH max = -1,50 m față de nivel teren actual;
- NH med = -2,50 m față de nivel teren actual.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI (zonă, grad KS, Tc)

Amplasamentul studiat se încadrează în zona seismică conform Codului de proiectare P100-1/2013, având o accelerație seismică de proiectare ag = 0,20g și o perioadă de colț Tc = 0,7 secunde. Adâncimea minimă de fundare recomandată este de -1,50 m față de cota terenului natural, iar adâncimea de îngheț pentru această zonă este de -0,70 m, conform STAS 6054/77.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (înălțime, structură, stare, etc.)

În vecinătatea zonei de servicii și instituții sunt prezente clădiri cu regim de înălțime P și P+1E, având o stare relativ bună. Din punct de vedere structural, acestea variază, fiind fie construcții pe structură metalică placate cu panouri Sandwich, fie construcții pe structură mixtă – zidărie portantă și stâlpișori. Acoperișul este predominant tip terasă, însă există și clădiri cu acoperiș șarpantă. În proximitatea locuințelor, structura se poate identifica vizual ca fiind mixtă – zidărie portantă și stâlpișori, cu acoperiș șarpantă și un regim de înălțime preponderent P+M, iar starea acestora este relativ bună.

3.12. ECHIPAREA EXISTENTĂ

Zona studiată beneficiază de rețele edilitare existente, asigurând accesul la utilități esențiale, precum **alimentarea cu apă, canalizarea, telecomunicațiile** și **energia electrică**. Aceste rețele sunt dezvoltate de-a lungul **Bulevardului Ghioceilor**, asigurând premisele necesare racordării viitoarelor construcții la infrastructura urbană existentă.

Pentru a determina modalitățile optime de branșare și extindere a utilităților pe parcela studiată, vor fi solicitate avize de la deținătorii de rețele din zonă. În baza acestora, se vor stabili **condițiile tehnice specifice de racordare**, în conformitate cu reglementările urbanistice și normele în vigoare, astfel încât să fie asigurată funcționalitatea și sustenabilitatea noilor dezvoltări.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Prin tema program se dorește realizarea unei clădiri cu funcțiune de prestări servicii tehnice, amenajarea rețelelor interioare și a accesurilor/aleilor auto și pietonale, amenajarea de spații verzi și împrejmuirea terenului.

Investiția propusă are ca obiectiv **construirea unui nou centru dedicat prestării de servicii de calibrare și etalonare, precum și diagnosticării și reparării echipamentelor electronice,** asigurând locuri de muncă necesare pentru reziliența localității și diminuarea mobilității către alte localități.

Astfel, prezentul P.U.D. urmărește să detalieze modul de amplasare pe parcelă a construcției propuse, indicând retragerile laterale și posterioare (implicit a edificabilului maxim), stabilirea accesurilor carosabile și pietonale, numărul și amplasarea locurilor de parcare, conform temei beneficiarului si a reglementărilor impuse de documentațiile de urbanism de nivel superior aprobate anterior prezentei documentații.

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Construcția va avea regimul de înălțime Parter și va fi separată funcțional după cum urmează: nucleul administrativ (zona de acces) și nucleul de prestări servicii: laborator tehnic. Construcția prevede următoarele spații: reparații, testare, diagnoză, depozit, livrare/împachetare, recepție, grupuri sanitare, sală de mese, sală de ședințe, laborator electrice, laborator presiune, laborator umiditate, laborator temperatură, spațiu tehnic, ș.a.

Accesurile în clădire sunt separate pentru personal și clienți/vizitatori.

Se propune definirea unui edificabil maxim admis cu următoarele retrageri față de limitele de proprietate:

- **Nord –** retragerea minimă de 10,00 m;
- **Sud –** retragere fixă de 10,00 m (aliniament);
- **Vest –** retragere minimă egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 m;
- **Est -** retragere fixă de 5,00 m. Retragerea estică se raportează la fondul construit existent, respectându-se coerența retragerii față de aliniament din vecinătate. Astfel, se ține cont și de limita de implantare a construcțiilor stabilită prin P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 29/07.10.2004.

S.C. Cirrus Studio S.R.L.
CIF: 44459073
J35/2484/2021
Adresa: Str. Constantin Brâncoveanu, Nr.43
Telefon: +40 722199062
e-mail: office@cirrus.studio

La limita estică fațada clădirii prezintă ieșiri și intrânduri din regimul de aliniere pentru a asigura o tranziție coerentă și armonioasă de aliniament, păstrând în același timp o retragere mai mare față de stradă și de zona de locuințe existentă în vecinătate. Tranziția este astfel gândită nu doar funcțional, ci și estetic, contribuind la integrarea firească a noii clădiri în țesutul urban existent.

Accesul principal pe parcelă se va realiza de pe Bulevardul Ghioceilor (definit ca front stradal pe o lungime de 25,12 m) în zona de Sud, iar limita posterioară a parcelei va fi cea din partea de Nord (limita de proprietate cu S.C. Medisol S.R.L., nr. C.F. nr. 414660 Dumbrăvița pe o lungime de 51,05 m).

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Construcția propusă va avea dimensiunile în plan la nivelul solului de aproximativ 50,85 m x 20,85 m și se va poziționa față de aliniamentul stradal (limita de proprietate dinspre Sud – bvd. Ghioceilor) la o distanță de 10,00 m, față de limita posterioară la o distanță de 15,27 m, față de limita vestică la o distanță de minim 5,50 m și la o distanță de 5,60 m – 7, 60 m față de limita estică (str. Wolfgang Amadeus Mozart).

Construcția propusă se desfășoară pe o suprafață construită de 838 mp și o suprafață utilă de 703,10 mp. Aceasta se încadrează în: **CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ "C"** - (HGR nr.766/1997) și **CLASA DE IMPORTANȚĂ "III"** - (P100-1/2013), gradul "II" de rezistență la foc în conformitate cu P118/2016, prezentând un risc mic de incendiu.

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Planul clădirii va fi unul ce poate fi integrat într-un dreptunghi, fără numeroase decroşuri, corpul fiind retras față de toate limitele de proprietate. Orientarea fațadelor și a ferestrelor se propune pe toate laturile.

Se vor respecta reglementările P.U.G. menționat în Certificatului de Urbanism nr. 494 din 28.05.2024 în ceea ce privește amplasarea față de aliniament, conform căreia clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage la o distanță de 10 metri, pentru a permite realizarea de parcaje.

Se propun două accesuri rutiere și două accesuri pietonale, unul dinspre Bulevardul Ghioceilor (principal - definit ca front stradal pe o lungime de 25,12 m) și unul dinspre Strada Wolfgang Amadeus (secundar). Dimensiunea accesului auto dinspre bulevardul Ghioceilor este de 3,50 m, iar a celui pietonal de 4,50 m. Dimensiunea accesului auto dinspre str. Wolfgang Amadeus este de 6,00 m, iar cel pietonal de 5,00 m.

Distanța dintre obiectivul propus și construcțiile existente în imediata vecinătate:

- Nord – Hală P+M – cca. 21,10 m;
- Sud – Locuință individuală – cca. 41,80 m;
- Est – Locuință individuală – cca. 27,50 m;
- Vest – SAD P+1E – cca. 9,50 m.

Accesul utilajelor pentru stingerea incendiilor va fi posibil, de asemenea, atât din Bulevardul Ghioceilor, cât și din str. Wolfgang Amadeus Mozart., pe zona accesului carosabil pe parcelă.

Obiectivul propus nu influențează în mod negativ caracterul arhitectural urbanistic zonei iar funcțiunea propusa oferă continuitate caracterului zonei. Aspectul exterior al construcției va fi tratat într-o manieră modernă, cu finisaje din spectrul placajelor decorative de fațadă.

Iluminarea naturală a spațiilor se va face prin intermediul ferestrelor de tip cortină ce vor fi amplasate pe toate fațadele. Se vor realiza alei de acces pavate și se va amenaja spațiul verde. Totodată, se va asigura o fâșie de vegetație între limita de proprietate și parcare pentru a reduce riscul deteriorării împrejmuirii. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se evită impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accesuri, circulații și parcaje.

4.5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE

Nu este cazul. Pe parcelă nu sunt construcții existente sau construcții menținute.

4.6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Nu este cazul. Pe parcelă nu sunt construcții existente sau construcții menținute.

4.7. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

În conformitate cu art. 34.10 din RLU aferent PUG, intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel organizate încât să asigure o circulație fluentă și să nu perturbe traficul pe străzile riverane. Atunci când este posibil, accesurile și ieșirile se vor rezolva distinct (nu în același loc). Astfel, au fost proiectate două accesuri auto și pietonale. Accesul principal auto se va face de pe bulevardul Ghioceilor, cu lățimea de 3,50 m, fiind racordat la carosabilul existent prin raze circulare de 3,00 m. Acesta va permite doar intrarea în incinta studiată și va fi reglementat prin indicatoarele „Drum cu sens unic" și „Trecere de pietoni". Cel de-al doilea acces auto se va realiza de pe strada Wolfgang Amadeus Mozart, cu o lățime de 6,00 m, și va permite efectuarea tuturor manevrelor de intrare și ieșire din incinta studiată, reglementat prin indicatoarele „Cedează trecerea" și „Trecere de pietoni".

Circulația pietonală va fi asigurată prin trotuare cu lățimi variabile între 1,50 m și 5,00 m, conectate la limitele de proprietate și prevăzute cu două treceri de pietoni, marcate corespunzător, pentru a asigura siguranța pietonilor. În incinta proiectată, căile de circulație vor fi organizate în două benzi, fiecare de 3,00 m lățime pentru zona principală și 3,50 m pentru zona secundară, cu lărgire la 5,50 m în zona parcajelor pentru persoane cu dizabilități.

Evacuarea apelor pluviale va fi realizată prin intermediul rigolelor și a sistemului de colectare și evacuare a apelor, iar platformele de acces vor fi încadrate cu borduri din beton tip B13, asigurând stabilitatea infrastructurii. Apele pluviale colectate vor fi direcționate și stocate într-un bazin de retenție, existând posibilitatea reutilizării acestora ulterior pentru irigarea spațiilor verzi. Căile de circulație vor avea o structură rutieră din îmbrăcăminte bituminoasă în două straturi, adaptată condițiilor de trafic.

În cf. cu Anexa nr. 5 la RLU aferent PUG în vigoare, în interiorul incintei vor fi amenajate 18 locuri de parcare pentru autovehicule, cu respectarea normei de 1 loc de parcare la fiecare 50 mp de arie utilă (AU), specifică activităților de servicii manufacturiere, precum și a cerinței de a asigura minimum 2 locuri de parcare pentru vizitatori ocazionali și clienți. Dintre cele 18 locuri de parcare, 2 vor fi destinate persoanelor cu dizabilități. Parcarea va fi amenajată cu respectarea cerinței de plantare a unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare. Suplimentar, în incintă vor fi amenajate 8 locuri de parcare pentru biciclete.

Traficul va fi reglementat prin semnalizare rutieră corespunzătoare, iar viteza de circulație va fi limitată la 5 km/h pentru a asigura un mediu sigur și funcțional.

4.8. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTAREA SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Zona este una construită, formată din loturi preponderent dreptunghiulare și suprafețe medii și mici și cu un grad de mineralizare relativ ridicat, cauzat de necesitățile pentru circulație exterioară la nivel de lot. Posibilitățile de valorificare a cadrului natural, din punct de vedere peisagistic, sunt relativ reduse întrucât în zonă vegetația este prezentă izolat, la nivel de parcelă.

Realizarea investiției va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 15% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, la nivelul solului, pentru care se va asigura o grosime a solului în așa fel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate. Se propune amenajarea unei grădini de fațadă în proporție de minim 60% în spațiul retras de la aliniamentul stradal (zonă neconstruibilă).

Suprafețele de teren din cadrul imobilului care nu vor fi amenajate ca circulații carosabile, pietonale sau trotuare de gardă, vor fi amenajate astfel încât să permită drenarea naturală a apelor naturale. Spațiile plantate vor fi realizate cu specii de plante care să reziste condițiilor climaterice specifice zonei, pentru a reduce costurile de mentenanță.

4.9. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA

Terenul nu se află în zonă protejată și nu se află în proximitatea unor situri arheologice.

4.10. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Se observă că unitățile cu funcțiuni existente în vecinătate nu reprezintă vreun impediment în dezvoltarea zonei industriale propuse, considerând atât distanța măsurată până la acestea, cât și profilul de activitate nepoluant al acestora.

4.11. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

În vecinătatea proximă nu există obiective de interes public.

4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Autorizarea clădirilor va fi condiționată de: plantarea a minimum 1 copac/100 mp în interiorul parcelei și minimum 1 copac/5 ml în aliniamentul stradal; plantarea cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare; amenajarea unei grădini de fațadă în proporție de 60% din spațiul retras de la aliniamentul stradal.

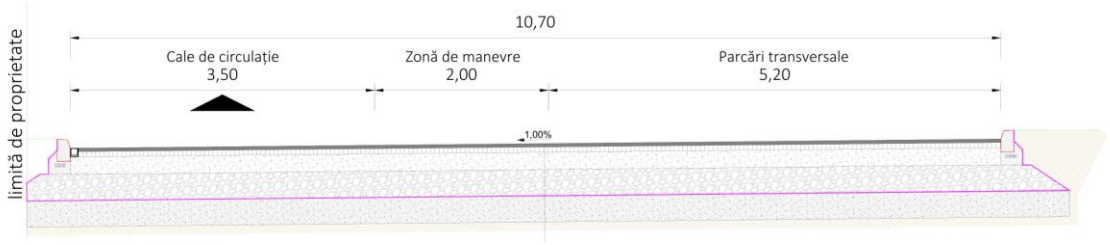
Spații verzi: se vor asigura spatii libere publice (spatii verzi si plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane), in conformitate cu art. 13, secțiunea 3, cap. IV.4 din RLU aferent P.U.G.. Dumbrăvița. Pentru situații in care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus in interiorul aceleiași parcele, se var asigura spatii verzi in proporție de **minim 15% din suprafața parcelei.**

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

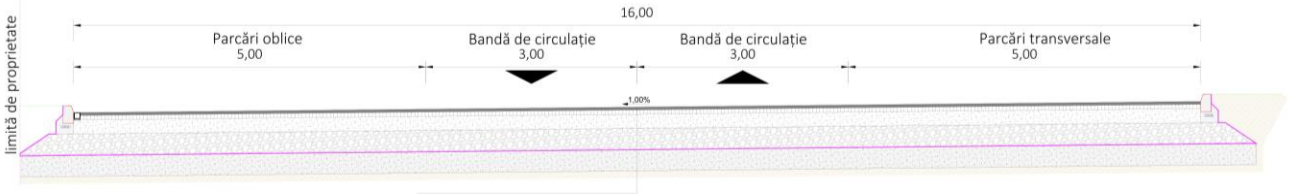
S.C. Cirrus Studio S.R.L.
CIF: 44459073
J35/2484/2021
Adresa: Str. Constantin Brâncoveanu, Nr.43
Telefon: +40 722199062
e-mail: office@cirrus.studio

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Secțiunea 1-1 sc. 1:100



Secțiunea 2-2 sc. 1:100



4.14. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plat, având diferențe de nivel nesemnificative, se identifică doar o platforma betonata/pavată în partea de nord. Cotele de nivel în zona cu propuneri ale terenului studiat variază între 101- 102 NMN.

Nu este necesară sistematizarea terenului pe verticală.

4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Procentul de ocupare a terenurilor:
În conformitate cu reglementările urbanistice și cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 494/28.05.2024, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) propus este de **27%**. Acest procent se află sub limita maximă admisă de 50% conform normativelor din zonă, lăsând astfel suficient spațiu pentru amenajarea unor spații verzi, parcaje și circuite de acces, în concordanță cu normele de urbanism și de mediu. Aceasta asigură o densitate optimă a construcțiilor, permițând în același timp dezvoltarea unui mediu urban echilibrat.

Regim de aliniere:
Imobilul propus va fi amplasat corespunzător față de limitele parcelei, respectând aliniamentele stabilite de autoritățile locale și de P.U.D. aprobat. Alinierea față de drumurile publice și vecinătăți va asigura integrarea construcției în peisajul urban existent, fără a afecta circulația sau estetica zonei. Se acceptă ieșiri sau intrânduri din regimul de aliniere care permit o tranziție graduală între regimul de aliniere al imobilelor învecinate. Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje.

Atât construcțiile noi cât si extinderile celor existente nu se pot amplasa pe limita de proprietate, ci doar în manieră izolată pe parcelă.

Zonă construibilă – limită de implantare propusă:

- **Față de aliniament:** 10,00 m sau conform vecinătăți
- **Limita vestică:** minim jumătate din înălțimea măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 m
- **Limita estică** (str. Mozart): 5,00 m sau conform vecinătăți (retragerea se raportează la fondul construit existent, respectând coerența retragerii față de aliniament din vecinătate și limita de implantare a construcțiilor stabilită prin P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 29/07.10.2004)
- **Față de limita posterioară:** minim jumătate din înălțimea măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 10,00 m.

Construcția propusă se va poziționa față de aliniamentul stradal (limita de proprietate dinspre Sud – bvd. Ghioceilor) la o distanță de 10,00 m, față de limita posterioară la o distanță de 15,27 m, față de limita vestică la o distanță de minim 6,10 m și la o distanță de 5,00 m – 7,00 m față de limita estică (str. Wolfgang Amadeus Mozart).

Regim de înălțime:
Construcția propusă va avea regim de înălțime de Parter, cu o înălțime maximă la atic de 4,25 m față de cota de +0,00, asigurând integrarea armonioasă în contextul urban local, fără a depăși înălțimile tipice ale construcțiilor din vecinătate.

Există posibilitatea de supraetajare ulterioară, în conformitate cu reglementările urbanistice și tehnice în vigoare. Vor fi permise etajările ulterioare ale clădirii, până la maximul admisibil impus prin reglementările urbanistice aplicabile, respectiv: regim de înălțime maxim S(D)+P+2E+M/Er.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI			
IS - Zonă pentru instituții și servicii			
Regim maxim de înălțime		**D(S)+P+2E+M/Er**	H_{max} cornișă = 11,5 m
			H_{max} coamă/atic = 15,5 m
POT_{maxim}		**50%**	
CUT_{maxim}		**2,5**	
Regim de aliniere	aliniament	**5 m sau conform vecinătăților**	
	limite laterale	**$H_{cornișă/atic}$/2, dar nu mai puțin de 5 m**	
	spatele parcelei	**$H_{cornișă/atic}$/2, dar nu mai puțin de 10 m**	

4.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) propus pentru acest proiect este de **0,27**.

4.17. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Branșarea la utilități, precum apă, canalizare, electricitate, gaze și telefonie, se va realiza pe baza unor contracte încheiate cu instituțiile responsabile prezente cu rețele în zonă. Aceste contracte vor acoperi atât conexiunile definitive, cât și pe cele temporare, asigurând astfel conformitatea cu toate cerințele impuse de autorități și necesitățile specifice ale proiectului.

Construcția se va racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate

S.C. Cirrus Studio S.R.L.
CIF: 44459073
J35/2484/2021
Adresa: Str. Constantin Brâncoveanu, Nr.43
Telefon: +40 722199062
e-mail: office@cirrus.studio

sau înzidite în construcție. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

Pe amplasament există o linie electrică aeriană LEA de 20 KV, care este propusă pentru mutare/ transformare în linie electrică subterană LES, în funcție de avizul/autorizația emisă de deținătorul rețelei și de autoritățile competente. Realizarea acestei modificări va respecta reglementările tehnice și de siguranță în vigoare și va fi supusă evaluării de fezabilitate necesare pentru a asigura integrarea corespunzătoare a infrastructurii subterane, fără a afecta regimul de construcție al proiectului.

4.18. BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMNETULUI STUDIAT (EXISTENT ȘI PROPUS)

BILANȚ TERITORIAL – SITUAȚIE EXISTENTĂ (DIN ACTE)				
PARCELA	**EXISTENT**		**INDICATORI URBANISTICI**	
	mp	**%**	**P.O.T.**	**C.U.T.**
Suprafață teren	3.104	100%	**0%**	**0.0**
Suprafață construită la sol	0	0%		
Construcții existente	0			
Total Sc	0			
Total Scd	0			
Circulații pietonale	0	0%		
Circulații auto și parcări	0	0%		
Spații verzi amenajate	0	0%		
Nr. locuri de parcare	0			
Nr. Copaci	0			

BILANȚ TERITORIAL – SITUAȚIE PROPUSĂ					
PARCELA		**PROPUS**		**INDICATORI URBANISTICI**	
		mp	**%**	**P.O.T.**	**C.U.T.**
Suprafață teren		3.104	100%	**27%**	**0.27**
Suprafață construită la sol		838,08	27%		
Construcții propuse		1			
Total Sc		838,08			
Total Scd		838,08			
Circulații pietonale		150,47	4,85%		
Suprafețe betonate/pavate	Circulații auto	652,89	21,02%		
	Parcări	295,95	9,53%		
	Platforme betonate conexe	17,21	0,55%		
Spații verzi	Spații verzi amenajate	1.105,58	35,61%		
	Grădină de fațadă	453,05	60,55% din spațiul retras de la aliniament		
Nr. locuri de parcare		18			
Nr. copaci		29			

* *Suprafețele betonate/pavate reprezintă **47,29%** din suprafața curții (2.266,31 mp).*

S.C. Cirrus Studio S.R.L.
CIF: 44459073
J35/2484/2021
Adresa: Str. Constantin Brâncoveanu, Nr.43
Telefon: +40 722199062
e-mail: office@cirrus.studio

5. CONCLUZII

5.1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

Implementarea obiectivelor propuse prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) va avea un impact semnificativ asupra zonei de studiu, generând beneficii atât din punct de vedere urbanistic, cât și funcțional.

Prin realizarea investiției, se va asigura o dezvoltare coerentă și sustenabilă a amplasamentului, respectând reglementările urbanistice și principiile unei mobilări eficiente a terenului. Integrarea noii construcții în contextul urban existent va contribui la diversificarea și îmbunătățirea funcțiunilor din zonă, creând un spațiu adaptat cerințelor actuale și viitoare.

De asemenea, prin respectarea retragerilor propuse și a indicatorilor urbanistici, noua construcție va permite o organizare optimă a circulației pietonale și auto, menținând un echilibru între suprafețele construite și cele libere.

Propunerea mutării sau transformarea liniei electrice aeriene LEA în LES în funcție de avizul emis de deținătorul rețelei, va contribui la îmbunătățirea aspectului urbanistic și la creșterea siguranței în utilizarea terenului.

În concluzie, implementarea acestui P.U.D. va avea consecințe pozitive asupra zonei prin creșterea calității mediului construit, asigurarea unei funcționalități optime și integrarea armonioasă în contextul existent, în conformitate cu normele urbanistice și cerințele comunității.

La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în conformitate cu caracterul și tendința de dezvoltare a zonei.

Prin prezentul proiect se pune în valoare un amplasament neutilizat ce se prezintă ca o disfuncționalitate a zonei. Astfel, din considerente atât funcționale, cât și din punct de vedere al accesibilității zonei de locuit din proximitate, proiectul contribuie la dezvoltarea echilibrată a zonei.

5.2. MĂSURILE CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.D.- ului

Pentru implementarea obiectivelor stabilite prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.), se impune adoptarea unor măsuri specifice menite să asigure conformitatea proiectului cu reglementările urbanistice și funcționale aplicabile.

Obținerea avizelor și autorizațiilor necesare – Se va continua procesul de avizare și autorizare conform legislației în vigoare, incluzând avizul de specialitate pentru rețelele edilitare, circulație, protecția mediului, precum și alte avize solicitate de autoritățile competente.

Realizarea lucrărilor de infrastructură – Se vor implementa măsuri pentru modernizarea și extinderea rețelelor edilitare, inclusiv mutarea sau transformarea liniei electrice aeriene (LEA) în LES, conform avizului emis de deținătorul rețelei.

Realizarea branșamentelor și a rețelelor edilitare de incintă – Se vor executa lucrările necesare pentru alimentarea cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, conform cerințelor tehnice și reglementărilor urbanistice în vigoare.

Amplasarea construcției pe parcelă – Se va respecta poziționarea construcției conform retragerilor laterale, posterioare și față de aliniament, astfel cum au fost definite la Cap. 4.2., asigurându-se încadrarea corespunzătoare în parcelă și respectarea edificabilului maxim admis.

Realizarea racordurilor de acces la incinta propusă spre reglementare – Se vor amenaja căi de acces corespunzătoare, asigurând conectivitatea optimă a incintei la rețeaua stradală existentă, conform cerințelor de siguranță și funcționalitate.

Realizarea de parcaje și platforme auto – Se vor amenaja spațiile de parcare necesare pentru utilizatorii obiectivului propus, respectând normele urbanistice și asigurând integrarea corespunzătoare a acestora în ansamblul construit.

Realizarea împrejmuirii – Se va executa împrejmuirea incintei în conformitate cu reglementările urbanistice aplicabile, asigurând delimitarea clară a proprietății și integrarea armonioasă în peisajul urban existent.

Respectarea etapizării investiției – Construcția propusă va fi realizată în conformitate cu reglementările urbanistice stabilite, având în vedere posibilitatea ulterioară de supraetajare, respectând condițiile de aliniere și retrageri stabilite prin P.U.D.

Implementarea măsurilor de integrare urbanistică – Se va urmări integrarea armonioasă a noii construcții în peisajul urban existent, prin respectarea regimului de înălțime, a retragerilor și a spațiilor verzi prevăzute, astfel încât să nu afecteze caracterul zonei și coerența fondului construit.

Monitorizarea conformității execuției – Pe parcursul implementării proiectului, se va asigura respectarea strictă a prevederilor P.U.D. și a normelor tehnice, urmărindu-se ca toate lucrările să fie realizate în conformitate cu documentația aprobată.

Prin adoptarea acestor măsuri, se va asigura o dezvoltare coerentă și sustenabilă a zonei, în concordanță cu cerințele urbanistice și necesitățile comunității locale.

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUȚIEI

În calitate de elaboratori ai documentației, considerăm că soluția propusă prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) reflectă potențialul și cerințele specifice ale zonei și ale localității, asigurând o continuitate a dezvoltării economice într-un areal cu premise favorabile pentru acest tip de investiție.

Propunerea de mobilare a terenului și de organizare a funcțiunilor respectă principiile unei dezvoltări urbanistice echilibrate, integrându-se coerent în contextul existent și contribuind la creșterea atractivității și funcționalității zonei.

Soluția prevede utilizarea eficientă a terenului, respectarea retragerilor impuse și a regimului de înălțime, precum și adaptarea la infrastructura tehnico-edilitară disponibilă. În plus, mutarea și transformarea liniei electrice aeriene (LEA) în linie electrică subterană (LES) va îmbunătăți atât siguranța, cât și estetica urbanistică a zonei.

Restricțiile posibile – funcționale, de destinație, de calitate, precum și indicatorii urbanistici de ocupare a terenului – sunt detaliate în capitolele de propuneri ale prezentului P.U.D., asigurând claritate și predictibilitate în procesul de implementare a proiectului.

S.C. Cirrus Studio S.R.L.
CIF: 44459073
J35/2484/2021
Adresa: Str. Constantin Brâncoveanu, Nr.43
Telefon: +40 722199062
e-mail: office@cirrus.studio

Pentru etapele următoare, în vederea creării condițiilor necesare pentru punerea în aplicare a prevederilor P.U.D., considerăm necesare următoarele operațiuni și acțiuni:

Aprobarea P.U.D. prin H.C.L.;

Impunerea unor soluții arhitectural-peisagere valoroase, personalizate și adaptate specificului zonei, prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcție, astfel încât să se evite dezvoltările monotone și să se asigure un aspect urbanistic de calitate.

În concluzie, apreciem că soluția urbanistică propusă prin acest P.U.D. este oportună, bine fundamentată și benefică atât pentru dezvoltator, cât și pentru comunitatea locală, contribuind la creșterea atractivității și funcționalității zonei într-un mod sustenabil și coerent.

Întocmit,
Arh. Danu Alexandru

Verificat,
Arh. Andreș Ioana-Laura
R.U.R. – DE

S.C. Cirrus Studio S.R.L
CIF: 44459073
J35/2484/2021
Adresa: Str. Constantin Brancoveanu, Nr.43
Telefon: +40 722199062
e-mail: office@cirrus.studio

Pr. Nr. 01/2024

MEMORIU DE PREZENTARE NONTEHNIC

DENUMIREA PROIECTULUI:	**„ELABORARE PUD ȘI DTAC PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL ÎN REGIM PARTER CU DESTINAȚIE SERVICII, ACCES AUTO, PARCARE ȘI ÎMPREJMUIRE”**
AMPLASAMENT:	Comuna Dumbrăvița, jud. Timiș, identificat prin CF. nr. 414661, Intravilan
BENEFICIAR:	S.C. MEDISOL S.R.L.
PROIECTANT GENERAL:	S.C. Cirrus Studio S.R.L. Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 43, Timișoara, jud. Timiș e-mail: *office@cirrus.studio*
COORDONATOR URBANISM:	arh. Ioana-Laura Andreș
FAZA:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
DATA ELABORĂRII:	2024

OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei documentații îl constituie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul situat în jud. Timiș, comuna Dumbrăvița, pe strada Ghioceilor (parcelă identificată cu nr. cad. 414661), în vederea detalierii modului de amplasare pe parcelă a construcției propuse ca urmare a unei reconfigurări de parcelare a PUZ-ului inițial, motiv pentru care regulamentul local de urbanism și planșa de reglementari urbanistice aferente PUZ nu mai pot fi aplicate.

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic M.L.P.A.T. GM-009-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic de Detaliu are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte și a eventualelor planuri urbanistice zonale care îl preced.

S.C. Cirrus Studio S.R.L
CIF: 44459073
J35/2484/2021
Adresa: Str. Constantin Brancoveanu, Nr.43
Telefon: +40 722199062
e-mail: office@cirrus.studio

REGIMUL JURIDIC

Terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu înscris în C.F. nr. 414661, nr. cad. 414661 definit ca teren curți construcții și amplasat în intravilan (rezultat din operațiunea de dezmembrare a imobilului cu nr. cad. 414034), are o suprafață de 3.104 mp și se află în S.C. MEDISOL S.R.L., având înscris dreptul de ipotecă și celelalte obligații de plată aferente creditului în favoarea Procredit Bank SA și notat contractul de comodat asupra 932 mp teren în favoarea AC Datalogger SRL.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Zona studiată în prezenta documentație este situată administrativ în comuna Dumbrăvița, în partea de nord a acesteia, la intersecția străzilor Bulevardul Ghioceilor si strada Wolfgang Amadeus Mozart. La întocmirea acestui Plan Urbanistic de Detaliu au fost luate în considerare și informațiile din studiile realizate anterior, dar și informațiile cu caracter analitic.

ÎNCADRAREA în PUZ aprobat prin HCL 29/07.10.2004: parcela face parte din zonă cu funcțiuni complementare și locuire.

ÎNCADRAREA în PUG aprobat prin HCL 140/25.10.2023: parcela face parte din zona IS - pentru instituții și servicii cu regim maxim de înălțime D(S)+P+2E+M (etaj retras) și este inclusă în UTR IS 5B WA Mozart - zonă pentru platforme industriale și de servicii, amplasate de-a lungul căilor de comunicație de importanță metropolitană: DJ691.

Accesibilitatea la căile de comunicație:

În prezent, pe teren este amenajat un acces auto și un acces pietonal pe latura sudică a acestuia, cu dimensiunea de aproximativ 7,00 m. Prin prezenta documentație se propune amenajarea a două accesuri rutiere și două accesuri pietonale, unul dinspre Bulevardul Ghioceilor (principal) și unul dinspre Strada Wolfgang Amadeus (secundar).

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Terenul destinat realizării acestei investiții are suprafața totală de 3104,00 mp, conform Certificatul de Urbanism nr. 494 din 28.05.2024 eliberat de Primăria Comunei Dumbrăvița și a extrasului de Carte Funciară atașat C.F. nr. 414661 Dumbrăvița, având o formă neregulată în plan, fiind o parcelă de colț, cu o lungime a frontului stradal de 25,12 m la bulevardul Ghioceilor.

Terenul este liber de construcții, există doar o linie electrică aeriană LEA de 20 KV propusă spre mutare/transformare în LES. Vecinătățile directe amplasamentului propus spre reglementare sunt:

- la Nord – teren proprietate privată (S.C. Medisol S.R.L.), având funcțiunea de servicii:
  - C.F. nr. 414660 Dumbrăvița
- la Sud – teren proprietatea Comunei Dumbrăvița, drum asfaltat, Bulevardul Ghioceilor (DC262):
  - C.F. nr. 412439 Dumbrăvița
- la Est – teren proprietatea Comunei Dumbrăvița, drum macadam, strada Wolfgang Amadeus Mozart; fără nr. CAD
- la Vest – terenuri proprietate privată, având funcțiunea de servicii:
  - C.F. nr. 408990 Dumbrăvița
  - C.F. nr. 401796 Dumbrăvița
  - C.F. nr. 412300 Dumbrăvița

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Terenul se află la intersecția străzilor Bulevardul Ghioceilor si strada Wolfgang Amadeus Mozart. Conform P.U.G - zonă cu clădiri cu un regim maxim de înălțime D(S)+P+2E+M (etaj retras).

S.C. Cirrus Studio S.R.L
CIF: 44459073
J35/2484/2021
Adresa: Str. Constantin Brancoveanu, Nr.43
Telefon: +40 722199062
e-mail: office@cirrus.studio

Zona analizată are un caracter mixt, combinând funcțiuni instituționale, de servicii, industriale și comerciale. Se află într-un proces de consolidare urbanistică, cu o organizare clară a spațiului și o tranziție funcțională între domeniul public și cel privat. Arhitectura este modernă și funcțională, cu clădiri pentru servicii aliniate stradal și construcții industriale retrase, pragmatice. În apropiere se află o zonă rezidențială cu locuințe tradiționale, creând un contrast arhitectural. Spațiile verzi și aleile pietonale contribuie la confortul urban, iar parterele clădirilor susțin activități comerciale, stimulând interacțiunea socială. Zona reflectă o dezvoltare echilibrată, estetică și sustenabilă.

Se observă că unitățile cu funcțiuni existente în vecinătate nu reprezintă vreun impediment în dezvoltarea zonei de servicii tehnice propuse, considerând atât distanța măsurată până la acestea, cât și profilul de activitate nepoluant al acestora. În concluzie se poate afirma că zona învecinată oferă bune premise pentru dezvoltarea ansamblului imobiliar propus.

Echiparea existentă:

Zona analizată dispune de rețele edilitare deja existente, care asigură accesul la utilități de bază, precum alimentarea cu apă, canalizarea, telecomunicațiile și energia electrică. Aceste rețele sunt amplasate de-a lungul Bulevardului Ghioceilor, oferind condiții favorabile pentru conectarea noilor construcții la infrastructura urbană actuală.

PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE, INDICATORI PROPUȘI OBIECTUL LUCRĂRII

Prin tema program se dorește realizarea unei clădiri cu **funcțiune de prestări servicii – Laborator tehnic**, amenajarea rețelelor interioare, a accesurilor/aleilor auto și pietonale și împrejmuirea terenului.

Investiția vizează realizarea unui centru pentru calibrare, etalonare, diagnostic și reparații echipamente electronice, contribuind la crearea de locuri de muncă și reducerea mobilității externe. P.U.D.-ul detaliază amplasarea construcției pe parcelă, retragerile, accesurile și locurile de parcare, respectând reglementările urbanistice existente.

Se propune definirea unui edificabil maxim admis cu următoarele retrageri față de limitele de proprietate:

- Nord – retragerea minimă de 10 m;
- Sud – retragere fixă de 10 m (aliniament);
- Vest – jumătate din înălțimea măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5 m;
- Est - retragere fixă de 5 m. Retragerea estică se raportează la fondul construit existent, respectându-se coerența retragerii față de aliniament din vecinătate. Astfel, se ține cont și de limita de implantare a construcțiilor stabilită prin PUZ aprobat prin HCL nr. 29/07.10.2004.

Imobilul va fi amplasat corespunzător față de limitele parcelei, respectând aliniamentele stabilite de autoritățile locale și de P.U.D. aprobat. Alinierea față de drumurile publice și vecinătăți va asigura integrarea construcției în peisajul urban existent, fără a afecta circulația sau estetica zonei.

Accesul principal pe parcelă se va realiza de pe Bulevardul Ghioceilor (definit ca front stradal pe o lungime de 25,12 m) în zona de Sud, iar limita posterioară a parcelei va fi cea din partea de Nord (limita de proprietate cu S.C. Medisol S.R.L., nr. C.F. nr. 414660 Dumbrăvița pe o lungime de 51,05 m).

Construcția propusă va avea regim de înălțime de parter, dar nu este limitată la acest regim. Există posibilitatea de supraetajare ulterioară, în conformitate cu reglementările urbanistice și tehnice în vigoare și va fi separată funcțional după cum urmează: nucleul administrativ (zona de acces) și nucleul de prestări servicii: Laborator tehnic. Construcția prevede următoarele spații: reparații, testare, diagnoză, depozit, livrare/împachetare, recepție, grupuri sanitare, sală de mese, sală de ședințe,

S.C. Cirrus Studio S.R.L
CIF: 44459073
J35/2484/2021
Adresa: Str. Constantin Brancoveanu, Nr.43
Telefon: +40 722199062
e-mail: office@cirrus.studio

laborator electrice, laborator presiune, laborator umiditate, laborator temperatură, spațiu tehnic, ș.a. Accesurile în clădire sunt separate pentru personal și clienți/vizitatori. Terenul va fi amenajat cu spații verzi și locuri de parcare.

În concluzie, apreciem că soluția urbanistică propusă prin acest P.U.D. este oportună, bine fundamentată și benefică atât pentru dezvoltator, cât și pentru comunitatea locală, contribuind la creșterea atractivității și funcționalității zonei într-un mod sustenabil și coerent.

Întocmit,
Arh. Danu Alexandru

Verificat,
Arh. Andreș Ioana-Laura
R.U.R. – DE