

Data: 25.02.2021
Catre: PRIMARIA COMUNEI DUMBRAVITA
Referitor: Consultarea populatiei

Subscrisa DUTCH REAL ESTATE S.R.L. cu sediul în comuna Chiajna, sat Chiajna, strada Italia, nr. 1-7, birou nr. 226, etajul 1, judetul Ilfov, avand codul fiscal RO32377891 prin S.C. ARHI 4D S.R.L. va rugam sa incepeti demersurile pentru consultarea populatiei pentru obiectivul de investitii identificat prin:

Denumire obiectiv: P.U.Z.„DEZVOLTARE ZONA DEPOZITARE SI SERVICII”
Amplasament: jud. Timiș, Comuna Dumbravita
CF 412941, nr cad 412941, CF 412939, nr cad 412939,
CF 412924, nr cad 412924 ,CF 412901, nr cad 412901
CF 412900, nr cad 412900, CF 412899, nr cad 412899,
CF 412898, nr cad 412898, CF 412893, nr cad 412893
CF 412875, nr cad 412875
Faza: Avize
Beneficiar: S.C. DUTCH REAL ESTATE S.R.L.
Proiectant general: S.C. ARHI 4D S.R.L.
judetul Timis localitatea Timisoara, strada Ludwig von Ybl,
nr.24
Tel: 0724 228088
Anexam urmatoarele: 1 exemplar copie certificat de urbanism;
1 exemplar copie extrase C.F.;
1 exemplar copie CUI beneficiar;
1 exemplare memoriu de prezentare;
1 exemplar RLU;
1 exemplar plan incadrare in zona;
1 exemplar incadrare PUG Ghiroda
1 exemplar plan de situatie existent;
1 exemplar plansa reglementari urbanistice;
1 exemplar plansa mobilare urbana

Proiectant general,
S.C. ARHI 4D S.R.L.





COMUNA DUMBRĂVIȚA
JUDEȚUL TIMIȘ
307160 – DUMBRĂVIȚA, Str. PETŐFI SĂNDOR, nr. 31
TEL: 0256/214272
FAX:0256/401095
CUI: 4663480



e-mail: contact@primaria-dumbravita.ro
website: <http://www.primaria-dumbravita.ro>

Primar
Malac Victor
Nr 18516 din



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 638 din 22.05.2020

In scopul: elaborare PUZ- dezvoltare zona de depozitare si servicii, comasare si modificare pozitie canal HCN 243/2 –aviz de oportunitate si avize conf. PUZ

Urmare cererii adresate de BELEA DANIEL pentru SC WAREHOUSES DE PAUW ROMANIA SRL cu domiciliul/sediul în județul Timis municipiul/orașul/comuna GIROC satul ___ sectorul ___ cod poștal ___ strada COMETEI nr. 22 bl. ___ sc. D et. ___ ap. ___ telefon/fax 0724228088 e-mail __, înregistrată la Primăria Dumbrăvița cu nr.18516/18.05.2020

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul TIMIȘ comuna DUMBRĂVIȚA cod postal 307160 strada _____ nr. _____ sau identificat prin C.F.nr.412941 cad 412941;CF 412939cad 412939; CF 412924cad 412924; CF 412901cad 412901; CF 412900cad 412900; CF 412899cad 412899; CF 412898cad 412898; CF 412893cad 412893; CF 412875cad 412875;

SE CERTIFICĂ:

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. __/__, faza PUZ Director, aprobat cu hotararea Consiliului Local Dumbrăvița nr. 55/25.07.2006, Aviz de Principiu PUG aprobat cu HCL nr. 88/20.11.2014

- REGIMUL JURIDIC:** TEREN IN EXTRAVILAN
SUPRAFAȚĂ
TOTALĂ 1621+1334+1259+18550+9779+6336+6600+5408+15750=66637mp
PROPRIETARI COMUNA DUMBRĂVIȚA, BARBU VASILE si BARBU MONICA-FLORINA, SANTA PETRE, OPREA IOAN si OPREA RODICA-NORICA, COMUNA DUMBRĂVIȚA-DOMENIU PUBLIC, SC AUTOLCD VEHICULE SRL
SARCINI drept de servitute peste 482mp din CF 412875, drept de servitute peste 267mp din CF 412875, drept de servitute peste 323mp din CF 412875
- REGIMUL ECONOMIC:** TEREN; ARABIL-rezerva, arabil, ape curgatoare
ÎN ZONĂ SERVICII- conform aviz de oportunitate nr.226.05.2017
SE SOLICITĂ elaborare PUZ- dezvoltare zona de depozitare si servicii, comasare si modificare pozitie canal HCN 243/2 –aviz de oportunitate si avize conf. PUZ

3. **REGIMUL TEHNIC:** Se va întocmi o documentatie Dezvoltare zona de depozitare si servicii, comasare si modificare pozitie canal HCN 243/2 –aviz de oportunitate si avize conf. PUZ. Se vor prelua si continua accesele si profilele de drum prevazute prin PUZ Director Dumbrăvița.

Se vor organiza minim 5% spatii verzi.Se v-a respecta RUG,Codul Civil si RLU.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru/întrucât:

PUZ si avize conform PUZ

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/ desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4.OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii- de construire/de desfiintare-solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

A.P.M Timis - b-dul.LIVIU REBREANU, Nr.18-18A. TEL. 0256-491845 FAX

0256-201005

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CCE(Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CCE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/ neincadrarea proiectului investitiei publice/ private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita de urmatoarele documente:

x) certificatul de urbanism;

x) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);

c) documentatia tehnica-D.T., dupa caz:

D.A.T.C

D.T.O.E.

D.T.A.D

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1.) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:

alimentare cu apa

gaze naturale

transport urban

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrica

salubritate

Alte avize/acorduri:

Alte avize si acorduri:

AVIZE: OCPI- scoatere din circuit agricol, OSPA, MADR, ANIF, DIRECTIA APELOR BANAT-APELE ROMANE, ENEL ELECTRICA, AUTORITATEA DE SANATATE PUBLICA, Trans Gaz Medias, E-on Gaz, MAI-Politia Rutiera, Aviatie, aviz fibra optica, CNADR, OPERATORI RETELE FIBRA OPTICA, AGENTIA DE PROTECTIE A MEDIULUI,

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu protectia civila sanatatea populatiei

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

aviz CLD AVIZ CJTimis

d.4.) studii de specialitate:

-proces verbal de bornare, declaratie renuntare drum, extras de carte funciara in original si la zi, planșa reglementari urbanistice pe suport digital

e) actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe(copie):

taxa RUR

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

Primar
MALAC VICTOR



Secretar
ROSIAN-MITROVICI
MARIUS

Arhitect-Sef
Munteanu Luminita Garofita

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitantei nr. _____ din _____

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de _____

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

Se prelungeste valabilitatea
CERTIFICATULUI DE URBANISM

De la data de _____ pana la data de _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar
MALAC VICTOR

Secretar
ROSIAN-MITROVICI
MARIUS

Arhitect-Sef
Munteanu Luminita Garofita

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitantei nr. _____ din _____

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de _____

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LĂNGĂ TRIBUNALUL .Ilfov.....

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: DUTCH REAL ESTATE SRL

Sediu social: Sat Chiajna, Comuna Chiajna, Strada Italia, Nr. 1-7, BIROUL NR.226, Etaj 1, Judet Ilfov

Activitatea principală: 6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Cod Unic de Înregistrare: 32377891 din data de: 21.10.2013

Nr. de ordine în registrul comerțului: J23/1694/12.06.2014

Data eliberării: 12-06-2014

DIRECTOR
Elena Simona ISTRATE



Seria B Nr. 2942443

Nr. cerere	23966
Ziua	03
Luna	02
Anul	2021

Cod verificare
100096994229



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 412875 Dumbravita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	412875	15.750	Teren neimprejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 400706;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
196464 / 24/09/2020	
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. nr. 1482, din 23/09/2020 emis de NP CIORICA MARIN EUGEN;	
B8	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) DUTCH REAL ESTATE SRL , CIF:32377891	

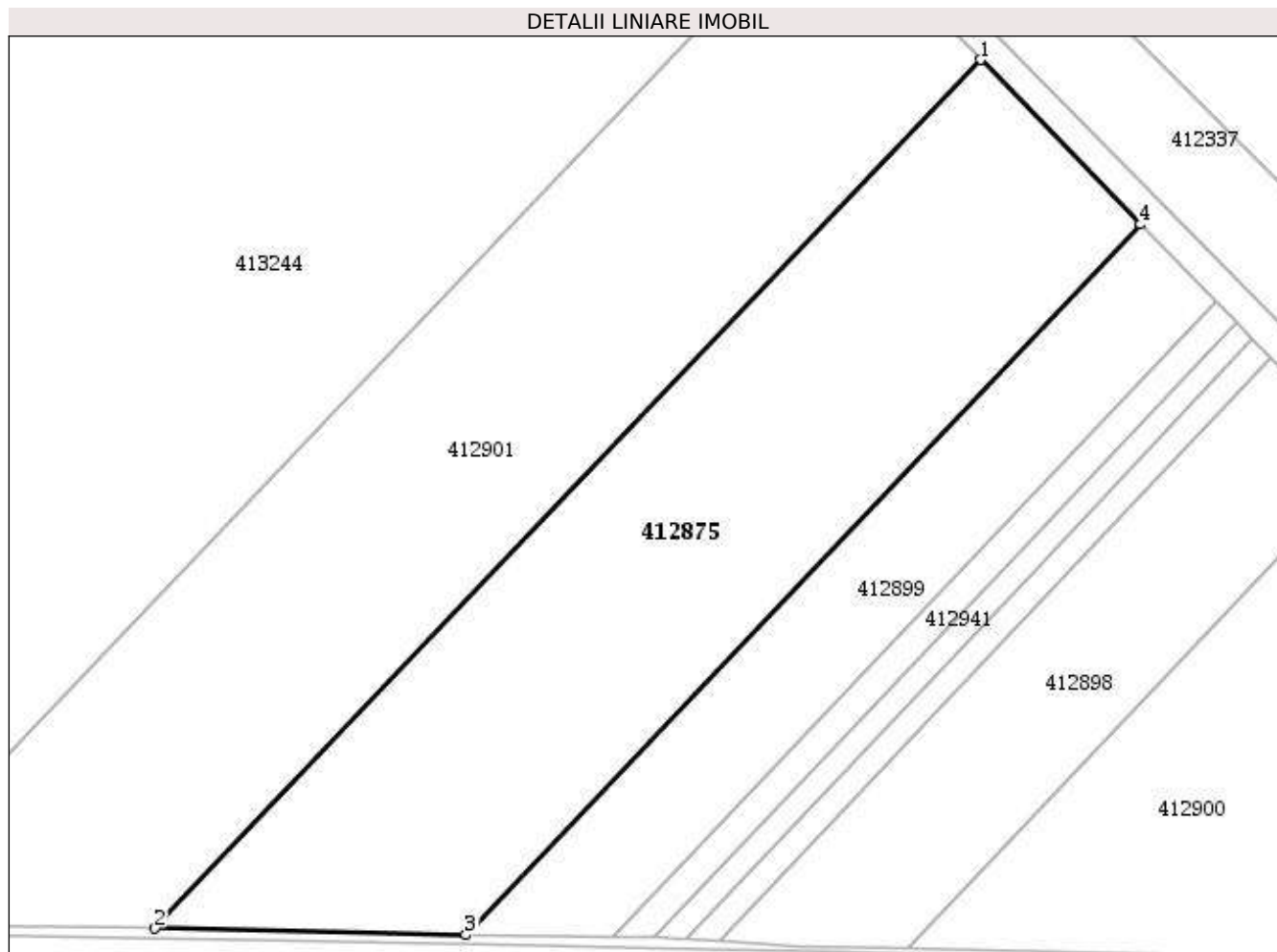
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
412875	15.750	imobil inregistrat în CF sporadic 400706;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	15.750	243/1	20/a/2	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	210.990,067 486.342,563	2	210.782,799 486.124,532	300.828
2	210.782,799 486.124,532	3	210.860,875 486.123,038	78.09
3	210.860,875 486.123,038	4	211.030,291 486.301,252	245.89
4	211.030,291 486.301,252	1	210.990,067 486.342,563	57.659

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

03/02/2021, 10:28



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 412893 Dumbravita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	412893	5.408	Teren neimprejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 403140;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
128859 / 15/06/2018	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Dumbravita); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 412893 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 103443.
	A1
nr. ACT;	
B2	Se respinge cererea inaintata de Primaria Dumbravita privind includerea imobilul din prezenta CF in domeniul privat al localitatii, dobandit prin Lege
	A1
<i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1913)</i>	
Act Administrativ nr. 13 HCL, din 23/02/2006 emis de CONSILIUL LOCAL DUMBRAVITA;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE anterior L.18/1991 cu nr. 13419/1999 si dezmembrare nr.14004/1999, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
	A1
1) COMUNA DUMBRAVITA- DOMENIU PUBLIC , CIF:4663480	

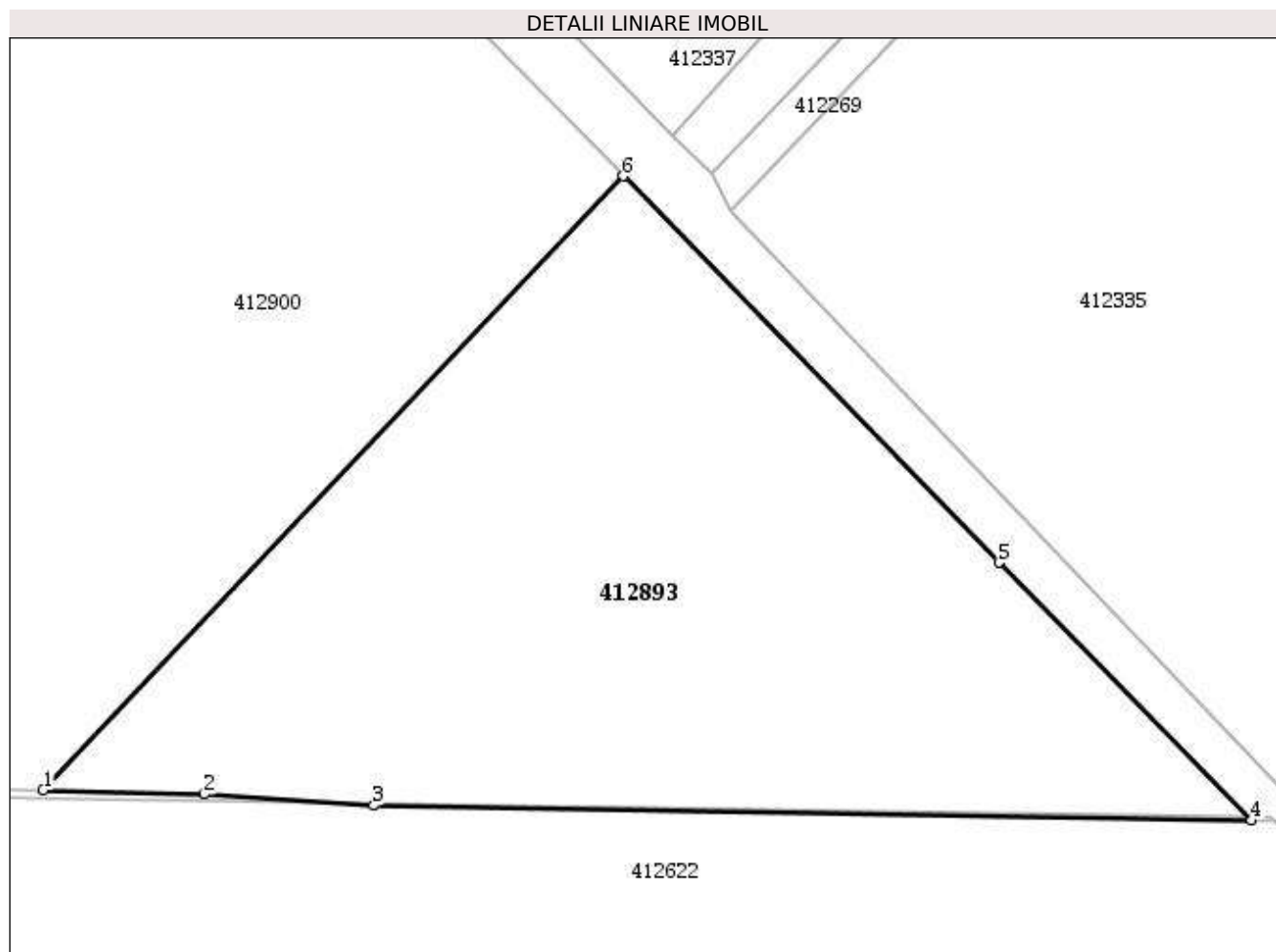
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
412893	5.408	imobil inscris in CF sporadic 403140;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	5.408	243	3/a	-	

Lungime Segmente**1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.**

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	211.069,671 486.117,022	2	211.088,804 486.116,552	19.139
2	211.088,804 486.116,552	3	211.108,987 486.115,242	20.225
3	211.108,987 486.115,242	4	211.213,303 486.113,448	104.331
4	211.213,303 486.113,448	5	211.183,349 486.144,06	42.829

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
5	211.183,349 486.144,06	6	211.138,651 486.189,965	64.072
6	211.138,651 486.189,965	1	211.069,671 486.117,022	100.394

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

03/02/2021, 10:28



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 412898 Dumbravita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	412898	6.600	Teren neimprejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 405657;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
214518 / 14/10/2020	
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. nr. 1637, din 13/10/2020 emis de NP CIORICA MARIN EUGEN;	
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
1) SOCIETATEA DUTCH REAL ESTATE SRL , CIF:32377891	

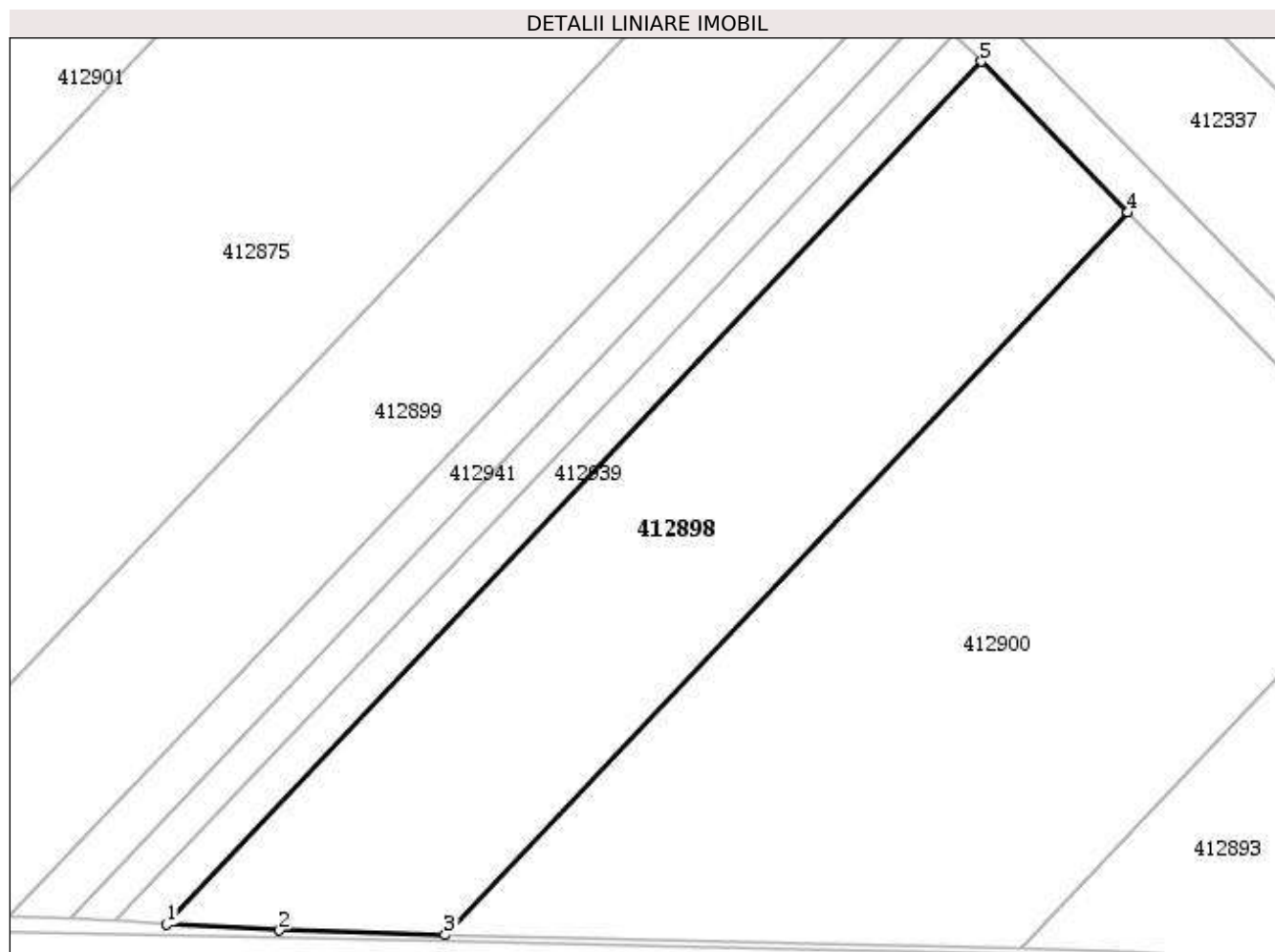
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
412898	6.600	imobil inregistrat in CF sporadic 405657;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	6.600	243/1	21/1/c	-	Diferența de suprafață dintre acte și măsurători (de 1256 mp) se compensează în parcela A243/1/21/1/a din CF 403369

Lungime Segmente**1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.**

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
1	210.924,623 486.121,2	2	210.943,77 486.120,117	19.178
2	210.943,77 486.120,117	3	210.971,944 486.119,424	28.183
3	210.971,944 486.119,424	4	211.087,922 486.242,065	168.795

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
4	211.087,922 486.242,065	5	211.063,064 486.267,594	35.632
5	211.063,064 486.267,594	1	210.924,623 486.121,2	201.487

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

01/02/2021, 11:03



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 412899 Dumbravita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	412899	6.336	Teren neimprejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 405658;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
196511 / 24/09/2020		
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. nr. 1480, din 23/09/2020 emis de NP CIORICA MARIN EUGEN;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) DUTCH REAL ESTATE SRL , CIF:32377891	A1

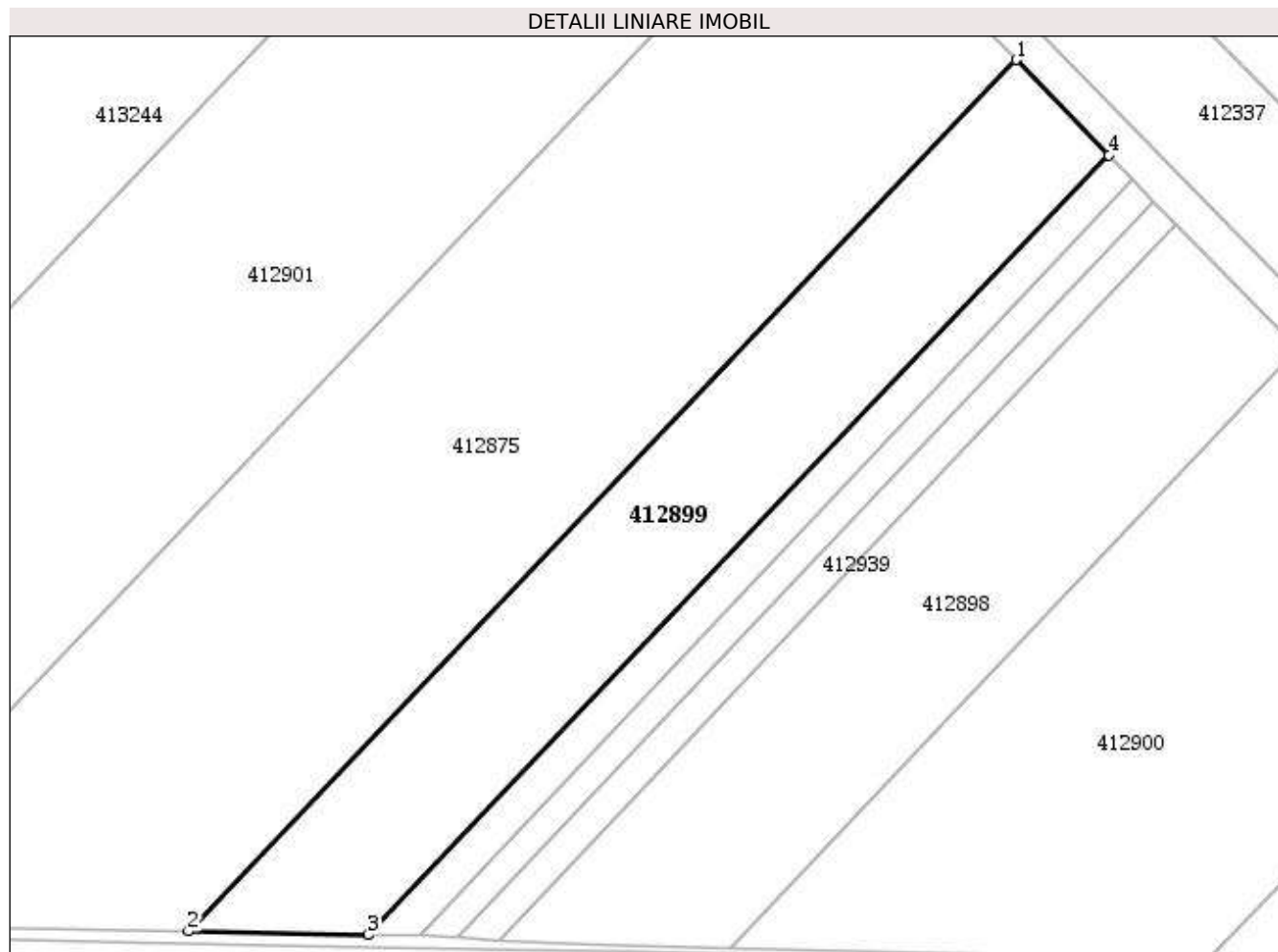
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
412899	6.336	imobil inregistrat în CF sporadic 405658;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	6.336	243/1/21/1/d	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
1	211.030,291 486.301,252	2	210.860,875 486.123,038	245.89
2	210.860,875 486.123,038	3	210.897,738 486.122,333	36.87
3	210.897,738 486.122,333	4	211.049,282 486.281,748	219.952
4	211.049,282 486.281,748	1	211.030,291 486.301,252	27.222

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

03/02/2021, 10:28



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 412900 Dumbravita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	412900	9.779	Teren neimprejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 405822;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
128866 / 15/06/2018	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Dumbravita); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 412900 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 105776.
	A1
196497 / 24/09/2020	
Act Administrativ nr. Contract de vanzare aut. nr. 1478, din 23/09/2020 emis de NP CIORICA MARIN EUGEN;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	A1
	1) DUTCH REAL ESTATE SRL , CIF:32377891

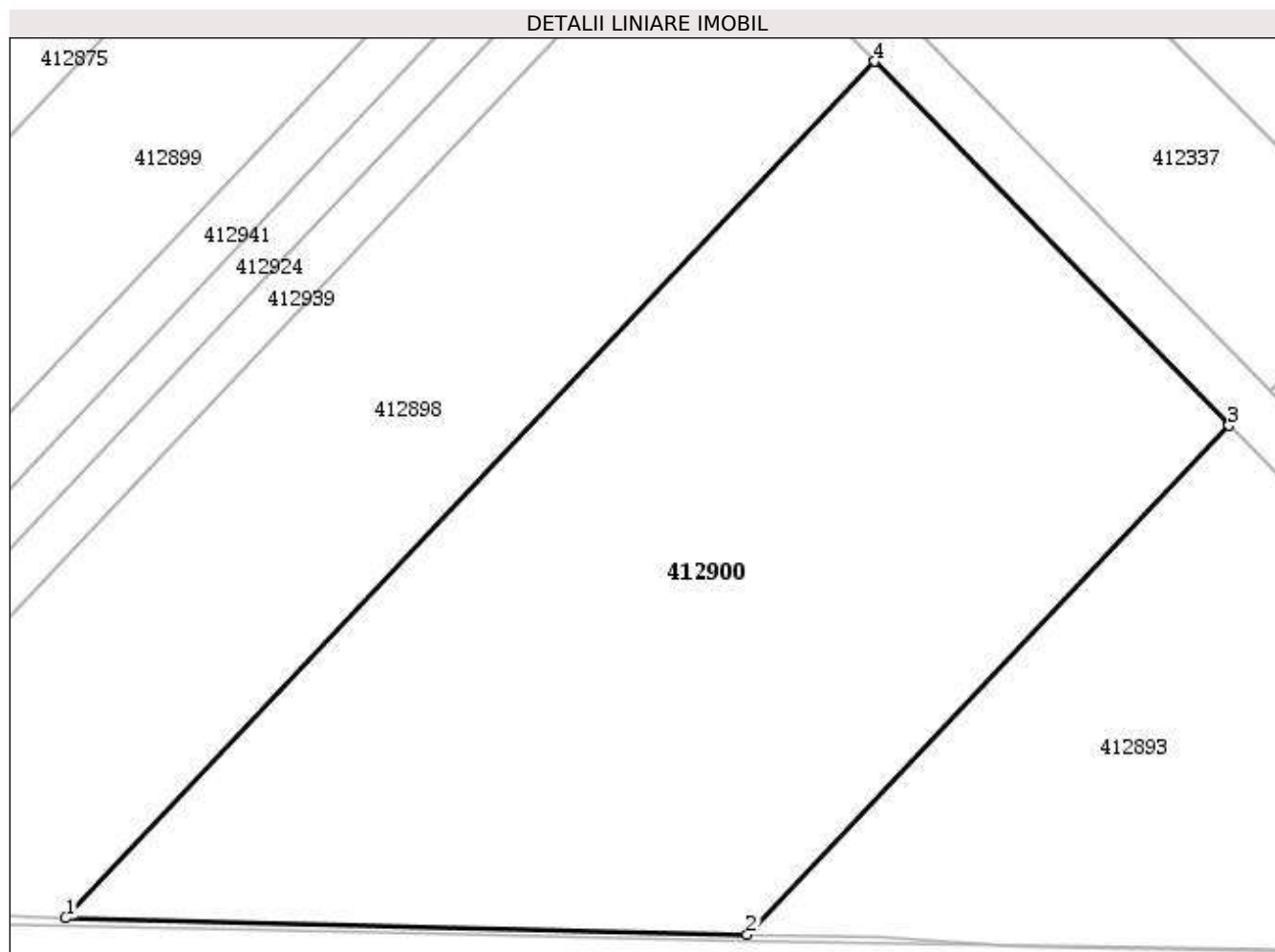
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
412900	9.779	imobil inregistrat în CF sporadic 405822;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	9.779	243/1	21/2/c	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
1	210.971,944 486.119,424	2	211.069,671 486.117,022	97.757
2	211.069,671 486.117,022	3	211.138,651 486.189,965	100.394
3	211.138,651 486.189,965	4	211.087,922 486.242,065	72.718
4	211.087,922 486.242,065	1	210.971,944 486.119,424	168.795

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

01/02/2021, 11:02



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 412901 Dumbravita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	412901	18.550	Teren neimprejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 405985;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
128867 / 15/06/2018		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Dumbravita); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 412901 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 105892.	A1
196528 / 24/09/2020		
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. nr. 1476, din 23/09/2020 emis de NP CIORICA MARIN EUGEN;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA DUTCH REAL ESTATE SRL , CIF:32377891	A1

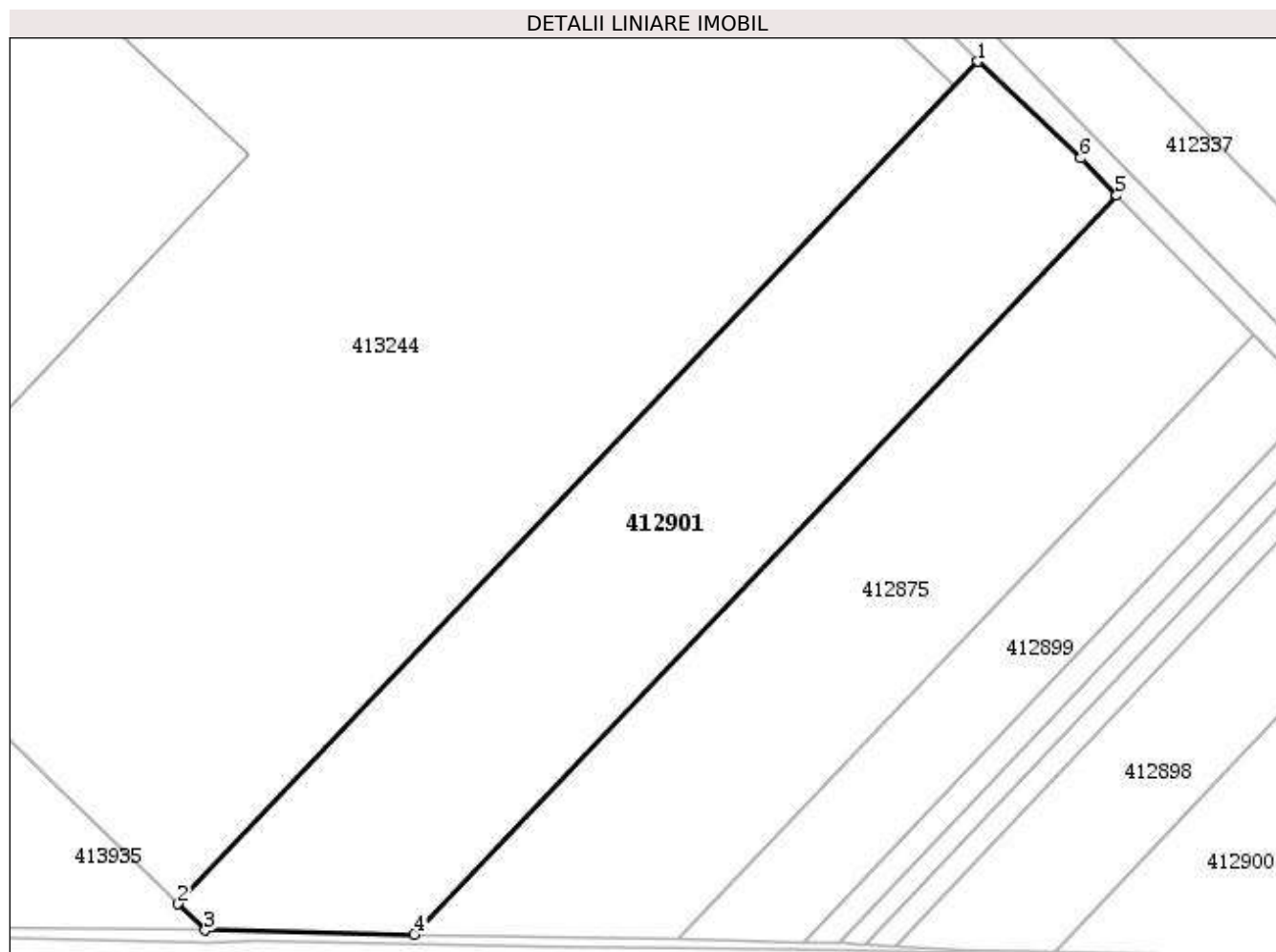
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
412901	18.550	imobil inscris in CF sporadic 405985;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	18.550	243/1	20/a/1	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	210.949,024 486.381,929	2	210.712,961 486.133,607	342.622
2	210.712,961 486.133,607	3	210.721,05 486.125,713	11.303
3	210.721,05 486.125,713	4	210.782,799 486.124,532	61.76
4	210.782,799 486.124,532	5	210.990,067 486.342,563	300.828

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
5	210.990,067 486.342,563	6	210.979,461 486.353,456	15.203
6	210.979,461 486.353,456	1	210.949,024 486.381,929	41.679

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

03/02/2021, 10:28



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 412924 Dumbravita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	412924	1.259	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
128891 / 15/06/2018	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Dumbravita); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 412924 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 111904.
Act Administrativ nr. HCL 142, din 20/10/2017 emis de Consiliul Local al comunei Dumbravita;	
B3	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) COMUNA DUMBRAVITA , CIF:4663480, domeniul public	

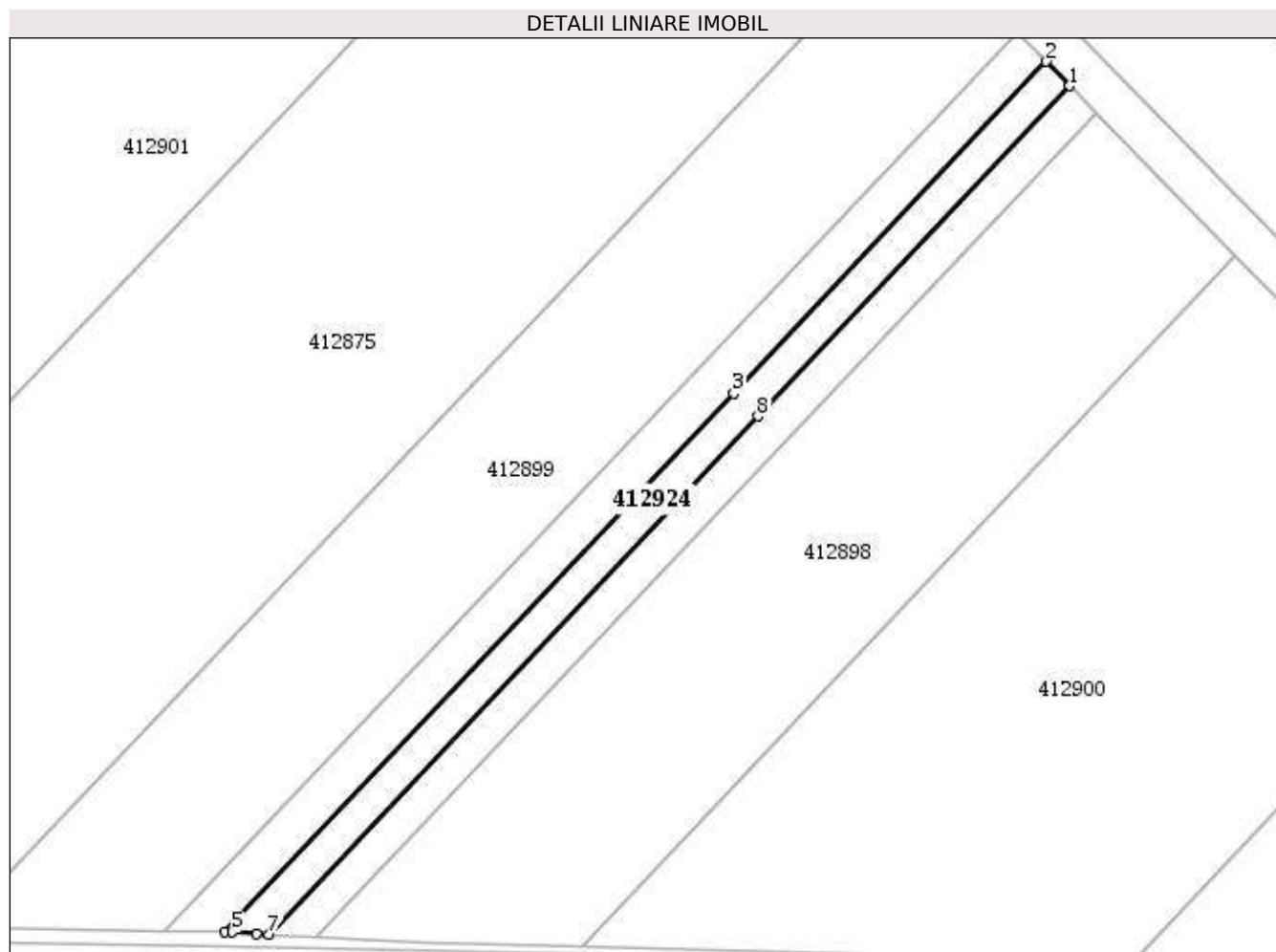
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
412924	1.259	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	ape curgătoare	NU	1.259	243/2	-	-	HCN

Lungime Segmente**1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.**

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	211.058,463 486.272,32	2	211.054,273 486.276,623	6.006
2	211.054,273 486.276,623	3	210.998,726 486.217,77	80.927
3	210.998,726 486.217,77	4	210.908,283 486.122,132	131.63
4	210.908,283 486.122,132	5	210.909,637 486.122,191	1.355

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
5	210.909,637 486.122,191	6	210.913,956 486.121,804	4.336
6	210.913,956 486.121,804	7	210.916,116 486.121,682	2.163
7	210.916,116 486.121,682	8	211.003,089 486.213,651	126.58
8	211.003,089 486.213,651	1	211.058,463 486.272,32	80.674

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

01/02/2021, 11:05



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 412939 Dumbravita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	412939	1.334	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
128906 / 15/06/2018	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Dumbravita); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 412939 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 113572.
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;	
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE Art.13 alin.15 din L 7/1996 republicata cu modificarile si completariile ulterioare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) COMUNA DUMBRAVITA , CIF:4663480, in administrarea comisiei locale de fond funciar	

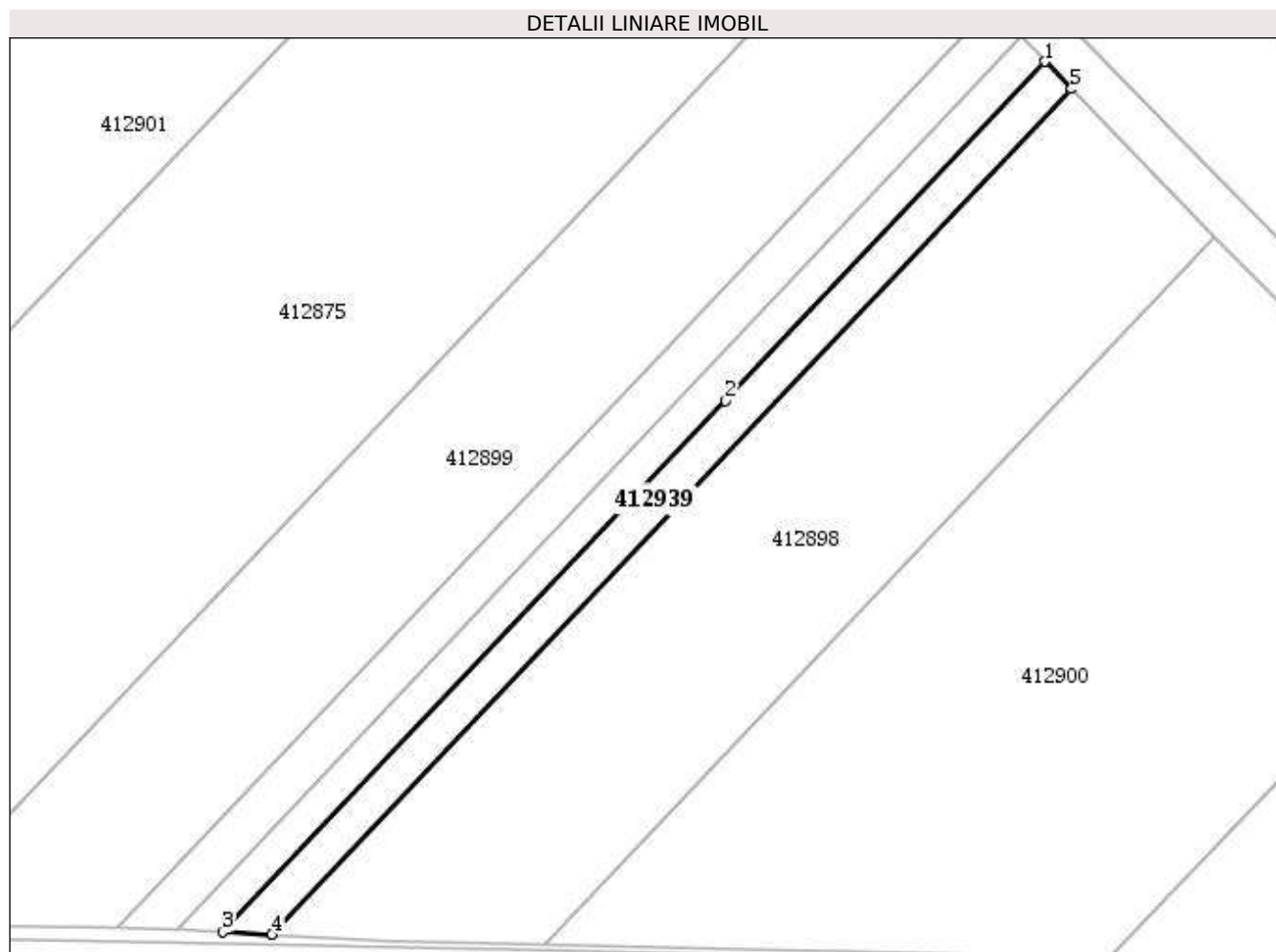
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
412939	1.334	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	1.334	243	1/21/1/1	-	

Lungime Segmente**1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.**

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	211.058,463 486.272,32	2	211.003,089 486.213,651	80.674
2	211.003,089 486.213,651	3	210.916,116 486.121,682	126.58
3	210.916,116 486.121,682	4	210.924,623 486.121,2	8.521
4	210.924,623 486.121,2	5	211.063,064 486.267,594	201.487

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
5	211.063,064 486.267,594	1	211.058,463 486.272,32	6.596

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

01/02/2021, 11:04



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 412941 Dumbravita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	412941	1.621	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
128908 / 15/06/2018	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Dumbravita); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 412941 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 113577.
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENT;	
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE Art.13 alin.15 din L 7/1996 republicata cu modificariile si completariile ulterioare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) COMUNA DUMBRAVITA , CIF:4663480, teren la dispozitia comisiei locale de fond funciar	

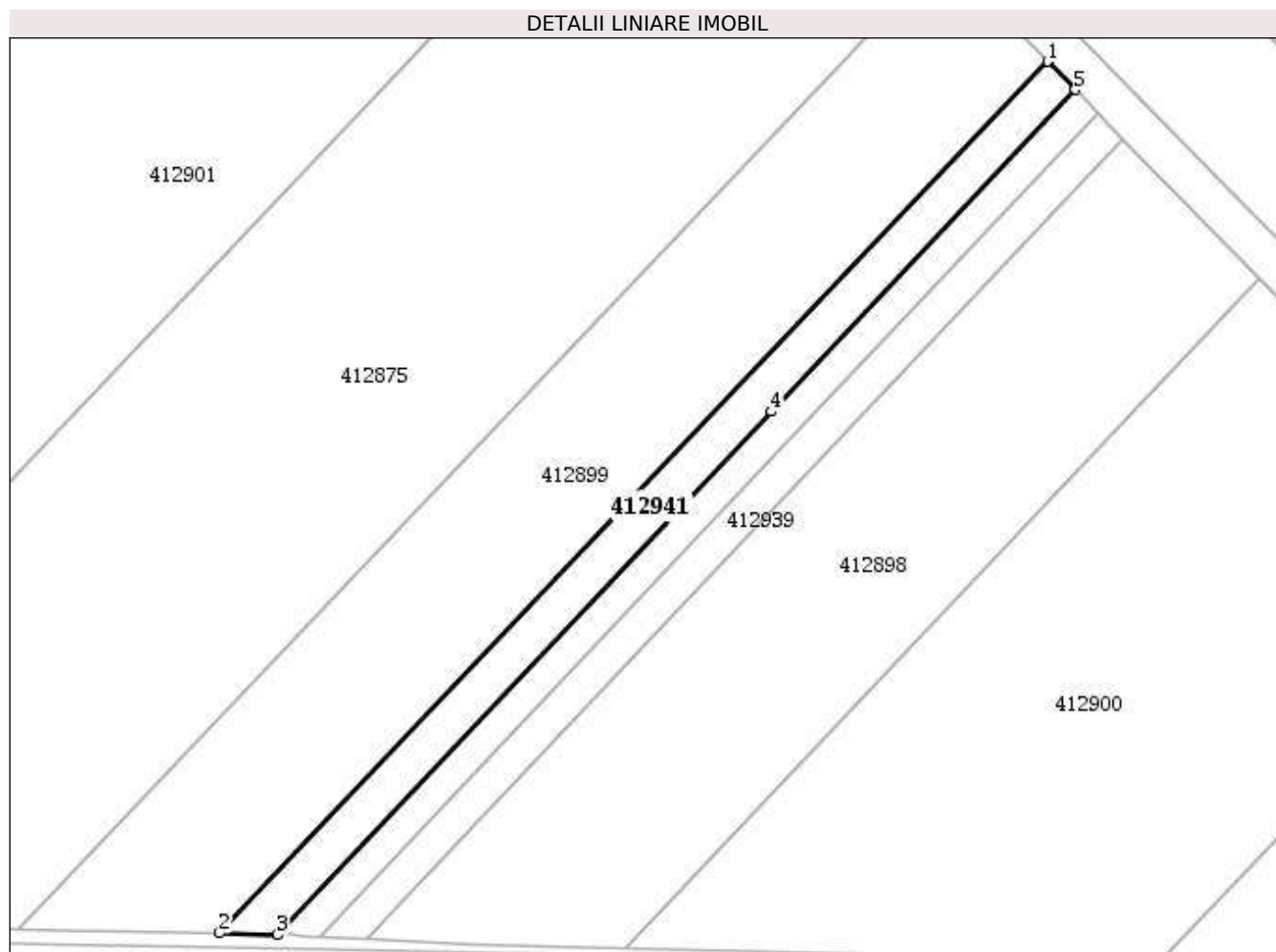
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
412941	1.621	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	1.621	243/1	28	-	Rezerva

Lungime Segmente**1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.**

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	211.049,282 486.281,748	2	210.897,738 486.122,333	219.952
2	210.897,738 486.122,333	3	210.908,283 486.122,132	10.547
3	210.908,283 486.122,132	4	210.998,726 486.217,77	131.63
4	210.998,726 486.217,77	5	211.054,273 486.276,623	80.927

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
5	211.054,273 486.276,623	1	211.049,282 486.281,748	7.154

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

01/02/2021, 11:06

DENUMIRE PROIECT: PUZ „DEZVOLTARE ZONA DE DEPOZITARE SI SERVICII”

AMPLASAMENT: Comuna Dumbravita , judetul Timis

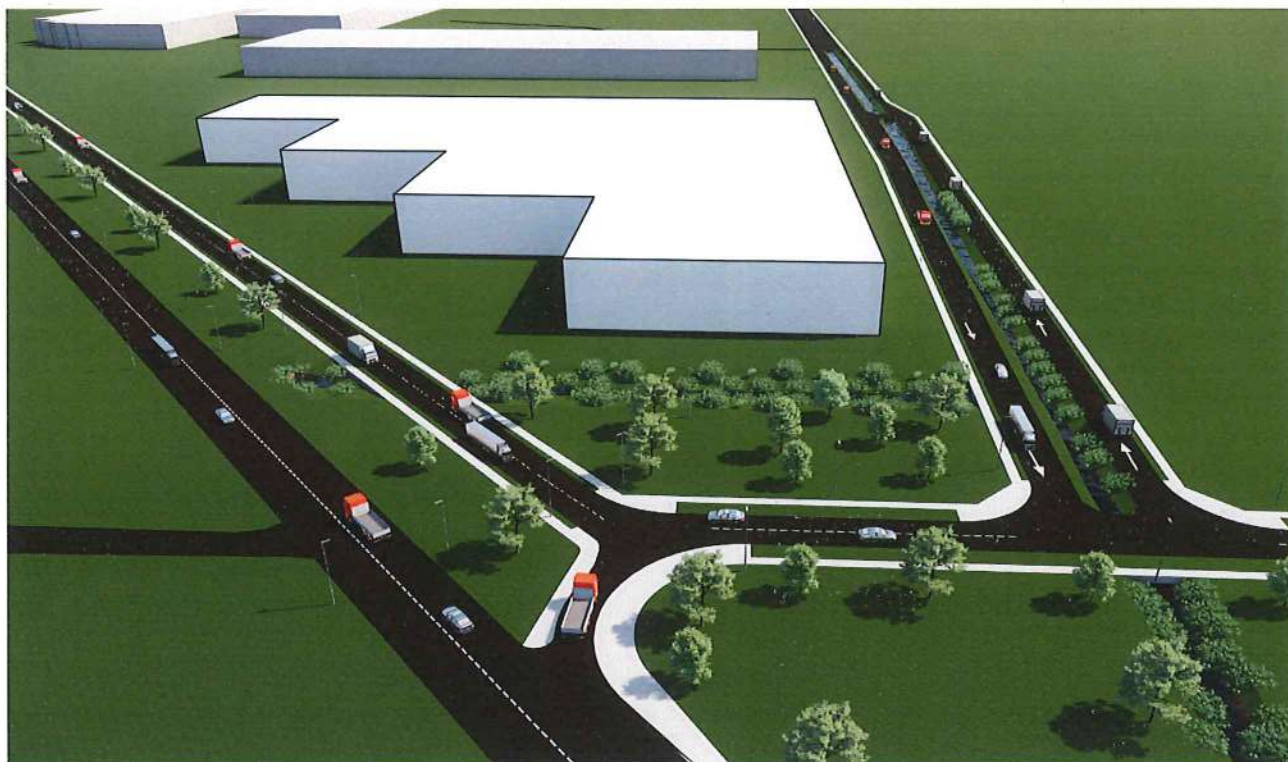
CF 412941, nr cad 412941, CF 412939, nr cad 412939, CF 412924, nr cad 412924 ,
CF 412901, nr cad 412901, CF 412900, nr cad 412900, CF 412899, nr cad 412899,
CF 412898, nr cad 412898, CF 412893, nr cad 412893, CF 412875, nr cad 412875,
S= 66.637 mp

BENEFICIAR : S.C. DUTCH REAL ESTATE S.R.L.

PROIECTANT: S.C. "Arhi 4D" S.R.L.

NR. PROIECT: 005/2019

FAZA: AVIZE



PLAN URBANISTIC ZONAL: „DEZVOLTARE ZONA DE DEPOZITARE SI SERVICII”

Zona aflata in studiul de fata se afla in jud. Timis, Comuna Dumbravita, reprezinta terenurile identificate prin CF 412941, nr cad 412941, CF 412939, nr cad 412939, CF 412924, nr cad 412924, CF 412901, nr cad 412901, CF 412900, nr cad 412900, CF 412899, nr cad 412899, CF 412898, nr cad 412898, CF 412893, nr cad 412893, CF 412875, nr cad 412875, S= 66.637 mp

Prin proiect s-au urmarit în principiu urmatoarele :

- dimensionarea constructiilor si a amenajarilor propuse, corespunzator suprafetei terenului studiat si a temei de proiectare,
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale,
- realizarea unui acces corespunzator la parcela studziata din reseaua stradala existenta;
- realizarea numarului necesar de parcaje in conformitate cu prevederile in vigoare
- echiparea corespunzatoare cu utilitati.

Prin contextul urbanistic zona studziata apartine zonei de industriala cu functiuni complementare.

Anterior elaborarii acestui proiect s-au studiat:

- Planul Urbanistic General al Comunei Dumbravita si RLU aferent acestuia
- Vecinatatiile si relatia cu acestea

Terenul studiat este situat în teritoriul intravilanul Comunei Dumbravita si este delimitat astfel:

- La NV – parcela privata CF 413244
- La SV – parcela privata CF 412923
- La S –Centura Timisoara
- LA N –Hcn 235

Terenurile sunt situate in nordul comunei Dumbravita, intre DJ 691 si drumul de centura ocolitoare Timisoara, conform planului de situatie si incadrare, anexat prezentei documentatii. În urma aprobarii PUZ, zona va fi inclusa in UTR cu destinatia propusa de logistica, servicii si depozitare. În vecinatate exista la ora actuala terenuri cu destinatie similara sau agricola. Zona este accesibila prin orice forma de trafic urban deoarece are acces la Centura Timisorii. Aceasta legatura asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat si in sensul descarcarii acesteia.

In sensul cooperarii in domeniul edilitar se poate constata ca exista toate premisele asigurarii traseelor utilitare principale dar si a celor secundare. Zona nu este asigurata cu utilitatile necesare dar acestea se afla in imediata vecinatate, ceea ce va duce la o dezvoltare iminenta spre aceasta zona.

Necesarul locurilor de parcare a fost calculat in conformitate cu Anexa 2 a RLU „Norme locale privind determinarea numarului locurilor de parcare”.

In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor. Retragerea acestei limite fata de aliniament a fost stabilita la 5 m atat pentru cladirile in regim de P+2E cat si pentru caldirile P+1E.

De asemenea fata de limita din spate cladirile se vor retrace 10 m.

Regim de inaltime:

- maxim P+2E; pentru servicii

Inaltime maxima:

H coama = 15,0 m

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 60%

Coefficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX. = 1.00

Intocmit
Arh. BELEA Daniel



1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului : PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA DE DEPOZITARE SI SERVICII”
in extravilanul comunei Dumbravitei

Nr. proiect : 005/2020

Beneficiar : S.C. DUTCH REAL ESTATE S.R.L.

Proiectant : S.C. "ARHI 4D" S.R.L.

Data elaborarii : 2020

Faza de proiectare : P.U.Z. si Aviz de Oportunitate

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

- Solicitari ale temei program

Zona aflata in studiul de fata se afla in jud. Timis, Comuna Dumbravitei intravilan extins in zona de nord si reprezinta terenul identificat prin:

prin CF 412941, nr cad 412941, CF 412939, nr cad 412939, CF 412924, nr cad 412924, CF 412901, nr cad 412901, CF 412900, nr cad 412900, CF 412899, nr cad 412899, CF 412898, nr cad 412898, CF 412893, nr cad 412893, CF 412875, nr cad 412875, S= 66.637 mp

Pe acest teren la cererea beneficiarului se doreste crearea zonei de depozitare si servicii pentru realizarea unei constructii de tip hala care sa adaposteasca functiunea de depozitare si servicii.

Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie teren in extravilanul extins al comunei Dumbravita;
- este definit ca teren arabil si se afla in vecinatatea zonei de logistica, depozitare si servicii existenta.

Prin proiect s-au urmarit în principiu urmatoarele :

- dimensionarea constructiilor si a amenajarilor propuse, corespunzator suprafetei terenului studiat si a temei de proiectare;
- realizarea numarului necesar de parcaje in conformitate cu prevederile in vigoare;
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale;
- echiparea cu utilitati.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.

Prin contextul urbanistic este adiacent intravilanului comunei Dumbravita in imediata vecinate fiind reglementate terenuri ca zone de depozitare si servicii.

Zona studiata se afla:

- La NV – parcela privata CF 413244
- La SV – parcela privata CF 412923
- La S –Centura Timisoara
- LA N –Hcn 235

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria comunei Dumbravita nr. 638 din 22.05.2020 confirma intentiile de dezvoltare zona de depozitare si servicii.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. DUMBRAVITA
- PUZ-urile aprobate anterior in vecinatate

- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

Baza topografica utilizata pentru elaborarea prezentului PUZ este constituita din carourile scara 1: 5000, completata cu:

- ridicarea topografica;
- informatii adunate din situatia actuala de pe teren sau din documentatii privind retelele de infrastructura.

- Date statistice

Datele statistice sunt preluate din:

- P.U.G. DUMBRAVITA
- PUZ-urile aprobate anterior in vecinatate
- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Investitiile pentru aceasta zona presupun extinderea si dezvoltarea zonei de depozitare si servicii. In imediata vecinatate fiind deja aprobate si construite cladiri de depozitare si servicii.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata este situata în partea nordica a teritoriului administrativ al Comunei Dumbravita, judetul Timis, terenul având acces Centrura Timisoarei prin intermediul drumului colector propus adiacent acesteia (spre DN6).

In ultimii 10 ani zona s-a dezvoltat si pe terenurile invecinate au fost construite o serie de cladiri de tip hala.

- Date privind evolutia zonei

Din punct de vedere al dezvoltarii zonei, aceasta este situata la nord de drumul de centura al Municipiului Timisoara si este o zona care s-a dezvoltat mai ales dupa construirea acestei magistrale rutiere.

Explozia investitiilor din ultimii ani precum si intrarea in Comunitatea Europeana, a contribuit la sporirea solicitarilor de suprafete de teren dedicate dezvoltarii de zone logistice, de depozitare si servicii.

Zonele de vecinatate se constituie in teren pe care sunt edificate constructii. Adiacent terenului studiat mai exista cladiri tip hala cu functiunea de logistica, depozitare si servicii, precum si complexuri depozitare si servicii – astfel ca intreaga zona se configureaza ca un important pol de depozitare si servicii.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Daca in vechiul PUZ director amplasarea centurii era doar o propunere iar terenurile de la nord de aceasta erau agricole, odata cu realizarea centurii s-a dezvoltat întreaga zona, fiind facilitat accesul traficului greu ce nu mai trebuia sa treaca prin Comuna Dumbravita.

- Potential de dezvoltare

Ca urmare a pozitiei zonei in contextul urbanistic se poate aprecia ca zona se va dezvolta si extinde si va deveni o zona dominata de logistica, depozitare si servicii.

Tinând cont de amplasarea terenului la nord de centura Timisoara in scurt timp întreaga zona va fi cu siguranta edificata iar terenurile - o parte înca aflate in extravilan vor face parte din zona de servicii a comunei .

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Zona studiata se gaseste in extratravilanul comunei Dumbravita, in partea de nord intr-o pozitie a carei potential permite dezvoltarea de logistica, depozitare si servicii:

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La NV – parcela privata CF 413244
- La SV – parcela privata CF 412923
- La S –Centura Timisoara
- LA N –Hcn 235

Suprafata totala de teren aflat in extravilan este de 66637,00 mp.

- Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.

Terenul se afla în partea nord a Comunei Dumbravita, in extravilan. Accesul rutier se va realiza din partea de sud a parcelei, din Centura Timisoarei prin intermediul drumului colector propus in oarta de sud a parcelei. Se va crea un drum spre Hella si se va prelua din drumul colector. De asemenea se va continua drumul propus prin PUZ ul vecin aprobat cu HCL 15/13.11.2017 nord-est , drum ce va avea un profilul de 24m.

Aceste legaturi asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat si in sensul descarcarii acesteia.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful retea hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Relieful in zona se caracterizeaza prin altitudine relativ scazuta, de campie joasa cu mici denivelari si o densitate mare a retelei hidrografice, datorita abundentei de alpii parasite, care favorizeaza excesul de umiditate al terenului.

Clima este temperata adica temperatura, vantul si precipitatiile se repeta pe anotimp.

Din punct de vedere al zonarii seismice a teritoriului Romaniei, amplasamentul se afla in zona de hazard seismic cu acceleratia de varf a terenului avand valoarea $a_g=0,16g$ si perioada de colt $T_c=0,7sec$.

Adancimea de inghet-dezghet a zonei este 0,8m.

Adancimea de fundare minima este $D_{min}=-0,90m$ iar presiunea conventionala de baza are valoarea $p_{conv}=200kPa$.

Riscuri naturale:

a) Cutremure de pamant

In zona studiata intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este VII grade MSK conform anexa 3 din Legea 575-2001.

Nu sunt necesare masuri de restrictionare a conditiilor de construire (regim de inaltime, distante între cladiri) datorita intensitatii seismice.

b) Inundatii

Zona studiata are capacitatea maxima de precipitatii cazuta in 24 de ore (1901-1997) este cuprinsa 100 si 150 mm conform anexa 4 din Legea 575-2001.

Zona studiata este o zona afectata de inundatii datorata scurgerii de torenti conform anexa 5 din Legea 575-2001.

Sunt prevazute diguri de protectie pe culoarul raului Bega in zona localitatii Ghiroda.

Nu sunt necesare masuri suplimentare specifice de protectie (extinderea/redimensionarea retelei hidroedilitare, indiguiri, regularizari cursuri de apa).

Se vor efectua masuri de intretinere a retelei hidroedilitare existente.

c) Alunecari de teren

Zona studiata prezinta un potential de producere a alunecarilor "scazut" si o probabilitate de alunecare "practic zero" si "foarte redusa" conform anexa 6 din Legea 575-2001.

Zona studiata nu este o zona afectata de alunecari de teren conform anexa 7 din Legea 575-2001.

Studiu geotehnic

Stratificatie:

- Sol vegetal argilos negru avand o grosime între 0.40-0.50m;
- Argila cafenie cenusie, plastic consistenta cu extindere pana la 1.00m adancime;
- Argila prafoasa cafenie galbuie, plastic vartoasa cu consistenta pana la 1.60mm;

- Argila prafoasa cafenie galbuie cu orizonturi ruginii, plastic vartoasa, mai compacta cu concretii fine si mijlocii de calcar, cu extindere la peste 5.00m adancime.

Apa freatica are regimul influentat de volumul precipitatiilor din zona. Astfel la data cercetarii nivelului hidrostatic al apei freactice s-a stabilizat in foraj la adancimea de 1m peste care se apreciaza cresteri frecvente de pana la 0.50m in intervale mai indelungate cu precipitatii.

Tinand cont de aceste date si de structura cladirilor propuse in aceasta zona se recomanda:

- Terenul apt de fundare il constituie stratul argilos in stare naturala cafeniu plastic vartos ce apare sub solul vegetal.
- Adancimea minima de fundare va trebui sa indeplineasca urmatoarele conditii:
- $D1_{MIN} > 0.8M$ fata de nivelul actual al terenului
- $D2_{MIN} > 1.00M$ fata de nivelul terenului sistematizat
- Calculul terenului de fundare pentru constructiile in cauza ,fundate direct ,se poate adopta o presiune conventionala de calcul de baza $D=2.0m$, $B=1.0m$ in grupa fundamentala de incarcari $P_{conv}=220 KPA$ la care se vor aplica corectiile corespunzatoare adancimilor si latimilor efectiv proiectate conf STAS 3300/2-1985.

2.4 CIRCULATIA

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene

Principala artera de acces o constituie accesul din Centura Timisoarei si din drumul colector din partea de sud a parcelei. Din punct de vedere al circulatiei aeriene dorim sa mentionam ca Aeroportul Traian Vuia se afla la est de terenul in cauza la aproximativ 2.5 km iar interventiile propuse nu vor interfera cu fluxul aerian intrucat regimul de inaltime al cladirilor este unul relativ mic $H_{max} = 15.00 m$ iar functiunile propuse nu sunt afectate de prezenta aeroportului.

- Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatii, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comul, intersectii cu probleme, prioritati

Având in vedere ca pe acest drum se face legatura Municipiului Timisoara cu autostrada A1 Arad – Lugoj fluxurile de trafic nu sunt ingreunate, intrucat in zona de acces este drumul colector.

Solutia de rezolvare a accesului fiind prezentata in detaliu in capitolul 3.4. Modernizarea circulatiei.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona este situata intr-o zona in curs de edificare a Comunei Dumbravita – o zona ce are deja un caracter definit de zona logistica, depozitare si servicii. Zona acesta se extinde si la nord, la est si vest fiind o cerere destul de ridicata pentru terenuri cu destinatie de zona logistica, depozitare si servicii.

Regimul de inaltime este relativ scazut: $P \div P+1E \div P+1E+M$ atat in zona industriala cat si in cea de servicii.

Procentele de ocupare ale terenurilor in zona de logistica, depozitare si servicii ajung pana la 60%. In zona studiata si in vecinatate sunt edificate constructii.

- Relationari intre functiuni

Intre functiunile existente in jurul sit-ului, respectiv cele de cea de servicii, depozitare si industriala si functiunea propusa exista o cooperare functionala, deoarece prezinta acelasi tip de functiune.

Toate parcelele unde exista constructii sau documentatii de urbanism din jurul terenului in cauza au functiuni de servicii, depozitare si industriale, astfel ca nu este necesara crearea unei zone de protectie intre acestea.

- Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Procentele de ocupare ale terenurilor in zona de depozitare si servicii reglementate anterior ajung pana la 60%.

Coeficientul de utilizare al terenului este in de 1.0, astfel raportul intre suprafata desfasurata si suprafata terenului pe care se amplaseaza constructiile este de 1.0.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit la vest de teren este definit de cladiri de depozitare si servicii si de complexul logistic existent, a caror stare este buna spre foarte buna, fiind construite relativ recent.

- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Serviciile din zona sunt relativ bine dezvoltate, fiind totusi alta gama fata de cele inserate intre zonele de locuinte, astfel aici sunt o serie de birouri aferente depozitului logistic Dunca, precum si cele de la SC WAREHOUSES DE PAUW ROMANIA SRL.

Asigurarea cu spatii verzi

În stadiul actual pe teren nu exista spatii verzi amenajate.

Spatiu verde in zona studiata fiind compus din zonele verzi aflate pe terenurile agricole, inasa acestea nu reprezinta spatiu verde amenajat ca atare. Prin regimul tehnic este impus o suprafata minima de 20% spatiu verde in cadrul parcelei.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Nu exista.

- Principalele disfunctionalitati

In momentul de fata zona nu poate fi deservita auto prnteu ca nu exista drumul colector adiacent centurii

2.6 ECHIPARE EDILITARA

- Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz)

Alimentarea cu apa.

Situatia existenta

Comuna Dumbravita dispune de un sistem de alimentare cu apă asigurat de Aqua Dumbravita.

Canalizarea

Situatia existenta

In zonă exista rețeaua de colectare a apelor uzate menajere

Canalizarea apelor meteorice

Situatia existenta

Pe parcela nu exista canalizare pentru preluarea apelor pluviale.

Alimentarea cu energie electrica

Situatia existenta

In zona exista retea de energie electrica.

Telefonie

Situatia existenta

In zona exista retele de telefonie.

Alimentarea cu gaz

In zona nu exista retea de alimentare cu gaz.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- **Relatia cadru natural –cadru construit**

Terenul studiat are, în prezent, categoria de folosinta de teren curti constructii in intravilanul extins al comunei Dumbravita, pe teren neexistând constructii. Cadrul natural in zona studiata este reprezentat de zona verde perimetrala fiecărei hale din complexurile logistice. Terenul in cauza nu se afla in imediata vecinatate a acestor zone verzi.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

In urma studiului zonei s-a constatat ca nu este cazul nici de riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile si nici de riscuri antropice.

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.**

Interventiile propuse in cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona – nici cele edilitare si nici caile de comunicatie propuse.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**
Nu e cazul.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Terenul studiat nu se afla intr-o zona sau in vecinatatea unei zone cu potential balnear, astfel ca nu se pune problema evidentierii unor astfel de trasaturi.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate in studiu au fost urmatoarele:

- extinderea functiei delogistica, depozitare si servicii adaptata la configuratia terenului si specificul zonei;
- asigurarea necesarului de spatii verzi;
- asigurarea unui acceselor auto si pietonal pe parcela;
- asigurarea necesarului de locuri de parcare;

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru elaborarea acestui P.U.Z. s-au folosit surse documentare evidentiate in capitolul 1.3 . Surse de documentare.

Conform acestor studii, proiectul propus se incadreaza in prevederile pentru acesta zona.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. SI P.U.Z. EXISTENTE

Din punct de vedere functional proiectul respecta prevederile existente pentru zona in PUZ-ul Director actual si se încadrează in contextul existent si in planurile deja aprobate de municipalitate.

PUZ-urile existente au prevăzut realizarea de functiuni similare in zona si extinderea retelelor tehnico-edilitare pe terenurile invecinate.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural pentru zona studiata:

- relationarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor verzi amenajate, constructibilitatea si conditiile de fundare ale terenului, adaptarea la conditiile de clima.

Se propune generarea unei zone de logistica, depozitare si servicii (hala logistica, birouri si depozit) cu obligativitatea propunerii unui minim de 20% din suprafata spatii verzi.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul rutier se va realiza din Centura Timisoarei prin intermediul drumului colector propus in partea de sud a parcelei. Se va crea un drum spre Hella si se va prelua din drumul colector. De asemenea se va continua drumul propus prin PUZ ul vecin aprobat cu HCL 15/13.11.2017 nord-est , drum ce va avea un profilul de 24m.

In incinta se va prevedea o platforma casorabila cu doua sensuri in legatura cu drumurile prevazute, careia ii sunt adiacente parcajele pentru autoturisme si cele pentru autocamioane – calculate in conformitate cu Anexa RGU „Norme locale privind determinarea numarului locurilor de parcare”.

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor în localitati (ord. M.T. nr. 50/1998).

Strazile vor fi executate din îmbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie de balast si piatra sparta si o îmbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

Accesele stradale directe proiectate sunt in conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati (ord. M.T. nr. 50/1998) si prevederile din RLU aferent PLAN URBANISTIC GENERAL pentru zona studiata.

3.5. REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de logistica, depozitare si servicii;
- asigurarea accesului corespunzator pe parcele de la reseaua stradala;
- rezervarea suprafetelor de teren pentru spatii verzi amenajate - s-a asigurat un procent de minim 20% spatiu verde in cadrul parcelei, suprafete relativ compacte.

Constructii propuse

- spatii de depozitare nepoluante
- zona administrativa
- zone de încarcare-descarcare

Dotari conexe

- parcare autovehicule
- platforme betonate interioare
- dotari PSI
- împrejmuire
- racorduri la utilitati

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime al constructiilor de depozitare si servicii este prevazut la maximum P + 2E.

Hmaxima existenta/ propusa = 15.00 m

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor astfel:

- la 50.00 m de la lfasia asfatica a Centurii
- min. 5.00 m fata de limita de NE.
- min. 300 m fata de limita de NV.
- H/2 din inaltime fata de limita laterala, sau lipita de limita de proprietate cu acordul notarial al vecinului

SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuarii apelor meteorice prin rigole la canale.

INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. maxim propus = 60.00%

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. maxim propus = 1.00

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
Suprafata pentru servicii si depozitare	0.00	0.00	39982.2	60
Drumuri alei si parcaje	0.00	0.00	13327.4	20
Zone verzi	0.00	0.00	13327.4	20
Suprafata teren totala	66637	100.00	66637	100.00

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

PREVEDERI SPECIFICE.

Alimentarea cu apa

Situatia propusa:

Se va realiza prin intermediul celor doua puturi forate de pe parcela invecinata(proprietar SC WHAREHOUSES DE PAUW ROMANIA SRL)

Canalizarea apelor uzate menajere

Situatia propusa:

Deversarea apelor uzate menajere in prima etapa se va realiza in bazinul etans vidanjabil propus pe zona verde, ulterior dupa extinderea retelei de canalizare a apelor uzate menajere sa se racordeze la aceasta.

Dimensionarea instalatiilor se va face avându-se in vedere consumatorii propusi in zona studiata.

Canalizarea apelor meteorice

Situatia propusa:

Apele pluviale de pe cladiri vor fi colectate prin igheaburi si burlane si se vor utiliza pentru intretinerea spatiului verde, iar preaplina bazinului de retentie va trece printr-un camin de vane si un camin de pompe ulterior fiind date in Canalul Anif Hcn 238.

Apele de pe platforma carosabila propusa in incinta parcelei de depozitare si servicii se vor colecta prin intermediul unui sistem de rigole si vor fi trecute printr-un decantor si un separator de hidrocarburi, ulterior fiind trecute intr-un bazin de retentie iar preaplinul va trece printr-un camin de vane si un camin de pompe ulterior fiind date in Canalul Anif Hcn 238.

Apele pluviale de pe drumuri si trotuare vor fi colectate prin rigole si deversate in alt bazin de retentie si vor fi trecute printr-un decantor si un separator de hidrocarburi. Din acesta se vor uda spatiile verzi de aliniament iar preaplinul va trece printr-un camin de vane si un camin de pompe ulterior fiind date in Canalul Anif Hcn 238 din apropiere.

Alimentare cu energie electrica Situatia propusa

Realizarea alimentarii cu energie electrica se va face pe baza proiectului elaborat de S.C. E-DISTRIBUTIE BANAT S.A. de o firma atestata ANRE pentru acest gen de lucrari.

Telecomunicatii Situatia propusa:

Se va realiza prin bransament la retelele locale. Lucrarile se vor realiza pe baza proiectelor de specialitate elaborate. In proiectare si executie se respecta prevederile tuturor normativelor si normelor in vigoare.

Alimentare cu gaze naturale Situatia propusa:

Realizarea alimentarii cu gaze naturale se va realiza de la reseaua de gaz metan existenta in zona – prin extinderea acesteia.

Gospodarie comunala Situatia propusa:

Evacuarea deseurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Criteriai pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului conform anexa 1 din Hot. NR. 1076/2004

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special la:

a) Gradul în care planul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie în ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie în privinta alocarii resurselor

În cadrul acestui program, pentru zona studiata în cadrul P.U.Z.-ului, propunerile de urbanism au prevazut :

- - Asigurarea unor accese corespunzator pe parcele;
- - Echiparea tehnico - edilitara corespunzatoare.

Planul Urbanistic Zonal stabileste strategia si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin functional, tehnic si estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere urmatoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistica a teritoriului considerat;
- Stabilirea limitelor de implantare a viitoarelor constructii si folosirea optima a terenului;
- Asigurarea relatiilor functionale si estetice cu vecinatatile;
- Asigurarea echiparii tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apa, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu gaz;
- Reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

Planul Urbanistic Zonal, pe terenul in suprafata totala de 66637mp, organizarea la standarde ridicate a unei zone de depozitare si servicii prin amenajarea corespunzatoare a intregii parcele. Astfel, aceasta etapa se constituie intr-o premisa a unei dezvoltarii ulterioare a acestei zone prin extinderea zonelor de depozitare si servicii Acesta

premissa s-a creat in special datorita existentei unor suprafete de teren relativ mari utilizate pana in prezent ca si terenuri agricole in extravilanul localitatii Dumbravita.

b) Gradul în care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele în care se integreaza sau care deriva din ele;

Planul urbanistic zonal va fi inclus in urmatoarele planuri existente:

- P.U.G. al Comunei Dumbravita, jud. Timis.
- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.Z.-ului si a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile anexa la avizele emise de administratorii retelelor de utilitati.

c) Relevanta planului sau programului în/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniaza proiectelor de dezvoltare durabila a zonei. Activitatea promovata de catre titularul planului se incadreaza specificului zonei.

Orice posibila sursa de poluare se va analiza cu cea mai mare atentie, astfel incat simultan cu aparitia acesteia este analizata si proiectata solutia constructiva sau masura organizatorica necesara eliminarii acesteia.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant si proprietarii terenurilor, pentru aceasta zona se prevede realizarea unei zone de industrie, depozitare si servicii cu regim de inaltime maxim P+1E. Constructiile vor fi amplasate in conformitate cu reglementarile stipulate in documentatia de fata.

Din studiul intocmit in raport cu amplasarea de functiuni, rezulta ca nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protectiei mediului. In zona studiata nu se vor amplasa, activitati sau functiuni poluante.

Se recomanda cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrarilor de echipare a terenului (alimentarea cu apa, canalizarea si epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrica, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea retelelor pe culoarele stabilite pentru utilitati.

Suprafata totala a zonei cuprinsa în P.U.Z. este de 66637 mp proprietate privata a SC DUTCH REAL ESTATE si a Comunei Dumbravita conf. CF.

Nu au fost identificate probleme de mediu relevante in zona.

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodaria deseurilor sau de gospodaria apelor)

Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deseurilor produse in perimetrul zonei studiate.

Planurile si programele pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu ce se vor elabora in continuare, legate de gospodaria deseurilor sau de gospodaria apelor din zone adiacente, vor tine seama de prevederile prezentului program urbanistic zonal.

In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:

- Racordul la utilitatile existente in zona;
- depozitarea deseurilor menajere in pubele si containere etanse realizate din materiale necorodabile, amplasate in spatii special amenajate;
- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere si nu se vor depozita deseuri menajere, in afara retelelor si spatiilor special destinate;

Protectia calitatii apelor :

Surse de poluanti pentru apa freatica:

Apele menajere vor fi preluate de calizarea propusa pentru aceasta zona.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate in canalul ANIF din vecinatate.

Protectia aerului:

Cladirile sunt incalzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale caror capacitate de evacuare a gazelor nearse in atmosfera este redusa, sub nivelul de 0,02

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensioneaza de furnizor in functie de tipul centralei termice:

a) priza directa de aer

b) priza directa centrata pe cosul de evacuare .

Centrala termica proprie cu caracteristici corespunzatoare functiunii deservite

Diametrul cosului min. = 100 mm

Pozitia cosului : la 90° (scos pe acoperis) fata de orizontala

- Gospodarirea deseurilor

Deseurile manajere vor fi depozitate in pubele si containere care vor fi ridicate si golite de catre o firma specializata, pe baza unui contract de servicii.

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

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;

Nu au fost identificate efecte nocive sau poluanti astfel ca nu putem vorbi de o durata sau de o frecventa a acestora.

b) natura cumulativa a efectelor;

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natura cumulativa asupra mediului. Avandu-se in vedere impactul redus asupra mediului a functiunilor propuse, prin gestionarea conforma cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectati, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influenta amplasamentul si implicit zona de nord a localitatii Dumbravita

c) natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor);

Avand in vedere ca planul de fata prevede extinderea zonei de depozitare si servicii, functiune definita prin planurile de urbaniste elaborate anterior P.U.Z.-ului, nu se pune problema unor conflicte intre functiuni astfel ca nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sanatatea umana sau mediu.

e) marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de planul propus este de 100000.00 mp proprietate privata conf. CF Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat in teritoriul intravilan extins al comunei Ghiroda, in partea de Est.

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat;

Suprafetele terestre apartinand domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier si de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie stiintifica ca sa ramâna în proprietate publica si sa dobândeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 236/2000.

Realizarea planului urbanistic zonal se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor industriale, de depozitare si servicii.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Zona este in curs de edificare in partea de sud, nord si est fiind deja construite o serie de hale si complexuri insa in acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

(ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normavele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- Ca prioritati in zona ce trebuie rezolvate sunt echiparile edilitare si accesele la parcela la standarde normale pentru categoria prevazuta.

- Necesitatea pastrarii in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzator.

Folosirea terenului pentru dezvoltarea zonei de industrie, depozitare si servicii si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizarii acestuia in mod intensiv. Conform Indicilor urbanistici terenul va fi folosit in procent de 60% pentru constructii si minim 20% din suprafata va fi amenajata ca spatiu verde.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international.

Nu este cazul intrucat suprafetele terestre apartinand domeniului privat, luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier si de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie stiintifica ca sa ramâna în proprietate publica si sa dobândeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 236/2000.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

• Lista obiectivelor de utilitate publica:

- retea de gaze naturale
- retea de alimentare cu energie electrica
- retea de alimentare cu apa si canalizare menajera
- retea de telecomunicatii
- asigurarea circulatiei in incinta;

• Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul identificat prin CF 412941, nr cad 412941, CF 412939, nr cad 412939, CF 412924, nr cad 412924 , CF 412901, nr cad 412901, CF 412900, nr cad 412900, CF 412899, nr cad 412899, CF 412898, nr cad 412898, CF 412893, nr cad 412893, CF 412875, nr cad 412875, S= 66.637 mp

Circulatia terenurilor

Conform Plansei 04 Proprietate asupra terenurilor. Obiective de utilitate publica ramane in proprietatea beneficiarului un procent de 76.55% reprezentand o suprafata de 51013 mp din totalul de 66.637 mp. Terenurile ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public al Primariei Dumbravita reprezinta 21.55 % adica o suprafata de 14361.00 mp si 1.90 % adica o suprafata de 1259.00 mp in proprietatea Publica ANIF.

BILANT TERITORIAL				
Loturi	PROPRIETATE BENEFICIAR	PROPRIETATE PUBLICA UAT GHIRODA		
SUPRAFATA INITIALA STUDIATA IN PUZ	57015.00 mp	9622.00 mp		
SUPRAFATA TOTALA				
Lot 1	48259 mp			74.88 %
Lot 3		1642 mp		
Lot 2		1259 mp	CANAL	1.89 %
Lot 4		710 mp	ZONA VERDE	9.62 %
Lot 5		1858 mp	ZONA VERDE	
Lot 6		1111 mp	ZONA VERDE	
Lot 7		2732 mp	ZONA VERDE	
Lot 8		3831 mp	ZONA DRUMURI	13.61 %
Lot 9		3040 mp	ZONA DRUMURI	
Lot 10		2195 mp	ZONA DRUMURI	
TOTAL FINAL	48259 mp	18378 mp		100.00 %

CONCLUZII

- Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.

Prezentul studiu modifica zonificarea PUG-ului avizat si aprobat, se încadreaza în prevederile R.G.U. aprobat, a studiilor si proiectelor elaborate anterior, si va raspunde nevoilor actuale si viitoare de dezvoltare.

- Categoriile principale de interventii ,care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de modernizarea circulatiei si realizarea infrastructurii tehnico-edilitare corespunzatoare.

- Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate ,eventuale restrictii

Tinandu-se cont de tendintele de dezvoltare a zonei trebuie asigurata infrastructura necesara cat si posibilitatile de cooperare si corelare a terenurilor din zona. Aprecierile propunerilor sunt in concordanta cu previziunile de dezvoltare ale localitatii Dumbravita

Întocmit,
arhitect Dan Belea



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereent planului urbanistic zonal

„Dezvoltare zona depozitare si servicii”

CF 412941, nr cad 412941, CF 412939, nr cad 412939, CF 412924, nr cad 412924, CF 412901, nr cad 412901, CF 412900, nr cad 412900, CF 412899, nr cad 412899, CF 412898, nr cad 412898, CF 412893, nr cad 412893, CF 412875, nr cad 412875

I. Baza legala

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu Legea 50/1991 republicata cu modificarile si completariile ulterioare, privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor si H.G.R., nr. 525 / 1996 republicata (Cu modificari ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiata.

Regulamentul local de urbanism explica si detaliaza continutul P.U.Z., sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

S-au respectat urmatoarele legi pentru intocmirea acestei documentatii:

• Legea nr.50/1991/1997 - privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;

- Legea Nr. 10/1995 - privind calitatea in constructii;
- Legea Nr. 18/ 1991 - a fondului funciar;
- Legea Nr. 213/1998 - privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea Nr. 54/1998 - privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea Nr. 33/1994 - privind exproprierea pentru o cauza de utilitate publica;
- Legea Nr. 219/1998 - privind regimul concesiunilor;
- Legea Nr. 7/1996 - a cadastrului imobiliar si a publicitatii imobiliare;
- Legea Nr. 69/1991/1997 - privind administratia publica locala;
- Legea Nr. 137/1995 - privind protectia mediului (modificata prin Legea Nr.

159/1999);

lor • Legea Nr. 87/1998 - pentru aprobarea UG Nr. 43/1997 privind regimul juridic al rile drumurilor;

. Legea Nr. 107/1996 - a apelor;

cu • Legea Nr. 41/1995 - privind protectia patrimoniului national;

• Legea Nr. 96/1995 - pentru aprobarea Ordonantei Guvernului Nr. 12/1993/1995 privind achizitiile publice;

• Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de amenajare a teritoriului national;

• HGR Nr. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

• HGR Nr. 63/1994 HGR Nr. 163/1997-, [HGR. Nr. 56R/1998](#) - Regulamentul privind organizarea licitatiilor pentru achiziti publice de bunuri si servicii;

• Codul civil;

• Ordinul ministrului Lucrarior Publice si Amenajarii Teritoriului Nr. 21 / N / 10. 04. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism,

• Ordinul ministrului Sanatatii Nr. 539/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandariilor privind mediul de viata al populatiei;

• Ordinul comun Nr. 2 14! RT / 1 6 / NN / martie 1999 al ministrului Apelor. Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Puhlice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului.

II. Dispozitii generale

1. Regulamentul local de urbanism aferent **PLAN URBANISTIC ZONAL** cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la activitatea de construire si amenajare a terenului cuprins in perimetrul intravilan al PUZ.

2. Activitatea de construire in cadrul PUZ propus se va desfasura:
-pe terenuri libere neconstruite
-prin schimbarea destinației din C.F. din arabil extravilan in curți construcții intravilan in cazul tuturor parcelor

3. Autorizarea constructiilor se va face de catre Primaria Comunei Dumbravita, conform legii 50/1991, Ordinului MLPAT nr 91/1991 si legea 453/2001

4. Autorizarea constructiilor pe terenuri ce necesita intocmirea de documentatii P.U.Z. nu se va efectua decat in urma intocmirii si aprobarii acestor documentatii si a realizarii prealabile a retelelor tehnico-edilitare

5. In cazul in care Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism aferent nu contin elemente suficiente care sa permita realizarea obiectivului solicitat, certificatul de urbanism si autorizatia de construire se pot elibera pe baza prevederilor P.U.Z.

6. La eliberarea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire se va tine seama de urmatoarele recomandari de ordin general.

-Incadrarea profilului functional al constructiei supuse autorizarii in cadrul functiunii prevazute prin P.U.Z. pentru zona respectiva

- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului(proprietate, concesiune, etc.)
- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica
- incadrarea constructiei supuse autorizarii in zona ce permite construirea
- asigurarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara, a acceselor carosabile, etc.

7. Autorizarea realizarii constructiilor se va face cu respectarea destinației zonelor cuprinse in limitele intravilanului propus prin P.U.Z., in urmatoarele conditii:

-constructiile si amenajarile cu alte destinații, complementare sau diferite de functiunea dominanta a zonei respective, nu trebuie sa creeze incomodari sau disfunctionalitati, asigurandu-se masurile de protectie si integrarea lor in structura urbana stabilita prin P.U.Z.

-se va interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor avand functiuni incompatibile cu zonificarea propusa prin P.U.Z.

8. Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie se va face conform profilelor transversale stabilite prin P.U.Z.

9. Amenajarea si intretinerea spatiului public si a mobilierului urban (banci, corpuri de iluminat stradal, imprejuriri, reclame, etc.) se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate.

III Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

1. Reguli de utilizare a terenurilor

1.1. Modul de utilizare a terenurilor

Zona studiata in cadrul PUZ se incadreaza in momentul de fata într-o zona cu interdicție de construire in PUG, cu toate acestea in PUG-ul in curs de aprobare parcelele sunt cu destinație de parcele de servicii pentru a definitiva caracterul zonei. In vecinatatea zonei studiate aferente PUZ-ului, exista deja o serie de hale edificate.

1.2. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă propusă prin P.U.Z.-ul actual este cea de depozitare.

1.3. Funcțiuni complementare admise în afara funcțiunii de depozitare, zona va putea avea și funcțiuni complementare:

-zona birouri/ clădire administrativă

-platforme rutiere pentru accesul la subsol și cele destinate circulațiilor de pe parcelă, destinate parcajelor.

1.4. Utilizare funcțională

- Utilizările permise:

-construirea unor imobile destinate depozitarii, în regim de înălțime maxim de P+2E. ;

- Utilizări permise cu condiții:

-realizarea de locuri de parcare și platforma rutieră care să permită circulațiile prevăzute pe parcelă

- Interdicții temporare:

Nu este cazul.

- Utilizări interzise

Construirea de zone rezidențiale, depozite de deșeurile.

2. **Reguli de amplasare și conformare a construcțiilor**

2.1. Orientarea față de punctele cardinale Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism - RGU. Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

2.2. Amplasarea față de drumurile publice

Pentru zona studiată, este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinația stabilită, cu condiția respectării retragerii față de aliniamentul stradal impus prin PUZ.

2.3. Amplasarea față de aliniament/ limite

Aliniamentul este limitat dintre domeniul public și cel privat. Retragerile sunt după cum urmează:

- la 50.00 m de la fașia asfaltică a Centurii Timisoarei

- min. 5.00 m față de limita de NE.

- min. 300 m față de limita de NV.

- H/2 din înălțime față de limita laterală, sau lipită de limita de proprietate cu acordul notarial al vecinului.

Aceste limite au luat în considerare că prin regimul de înălțime să nu se umbrească parcelele vecine.

- În situația comasării a două sau mai multe parcele, sau a divizării unei parcele, aliniamentul prevăzut în planșa se va menține, precum și tipologia de construire.

- Excepțiile de la regulile mai sus menționate se aplică în situația cabinelor de poartă, a posturilor de transformare și a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre stradă.

3.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.1. Accese carosabile

Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public sau privat avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Se va asigura prin intermediul drumurilor publice, accesul la intergul lot iar pana la realizarea investitiilor din zona ar putea fi accesat prin intermediul drumurilor de santier.

Accesul va fi dimensionat in asa fel incat sa permita autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre.

Pentru drumurile care se termina in fundaturi este necesara amenajarea acestora in asa fel incat sa permita intoarcerea autovehiculelor ce asigura securitatea zonei.

Rampele de acces auto nu trebuie sa aduca modificari la nivelul trotuarelor stradale.

3.2. Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii acceselor pietonale potrivit destinatiei si importantei constructiei.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri, chiar daca acestea se marcheaza cu vopsea pe suprafetele de drum care trebuie sa includa si gabaritele acestora, in cazul in care nu sunt realizate distinct. In cazul in care trotuarele nu sunt diferentiate fata de cota carosabila si nu sunt prevazute cu spatii verzi de aliniament se vor prevedea parapeti de protectie.

4.Reguli cu privire la echiparea edilitara

4.1. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatilor de racord la retelele existente de apa, canalizare si energie electrica sau in cazul:

- realizarii de solutii de echipare in sistem individual
- beneficiarul se obliga sa racordeze constructiile la rețeaua publica, atunci cand aceasta se va executa

4.2. Realizarea de retele tehnico-edilitare Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre regiile publice abilitate sau primarie.

Lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de beneficiar sau investitor. Retelele stradale de alimentare cu apa, gaze, energie electrica si telecomunicatii se vor executa subteran.

4.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, canalizare, gaze, energie electrica, telecomunicatii, drumuri publice sunt proprietatea publica a municipiului.

Firidele de bransare vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si imprejuririlor.

5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

5.1. Inaltimea constructiilor

Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de:

- Regimul de inaltime al constructiilor de depozitare si servicii este prevazut la maximum P+2E.
- Hmaxima existenta/ propusa = 15.00 m

5.2. Aspectul exterior al cladirilor

Autorizatia de construire poate fi refuzată dacă o constructie prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este in masura sa aduca prejudicii caracterului si intereselor vecinatatiilor, peisajelor urbane.

Sunt interzise imitatiile stilistice.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrulul arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor improprie.

Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparente in exteriorul cladirii sau pe imprejurimi.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplasează. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto sau pietonal

Culorile dominante pentru fatadele constructiilor vor fi deschise, pastel, armonizate

5.3. Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste in functie de destinatia constructiei care urmeaza sa fie amplasata si de conditiile de amplasare pe teren.

Astfel se stabilește $POT_{max} = 60 \%$

$$CUT_{max} = 1.00$$

6. **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi**

6.1. Parcaje garaje, anexe

Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in interiorul parcelei, nivelul subteran fiind prevazut de asemenea pentru parcaje.

Autorizatia de construire poate fi refuzata in situatia imposibilitatii rezolvarii stationarii autovehiculelor necesare pentru functiunea respectiva.

Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/ 1996 republicata si a normativelor in vigoare.

Este interzisă transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru garaje sau parcaje.

6.2. Spatii verzi

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înalta pentru fiecare 150 mp de lot

Este obligatorie amenajarea si plantarea cu arbori a spatiului verde aferent circulatiilor carosabile. Amenajarea spatiilor publice, constructiilor si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50/1991 republicata.

Arborii existenti vor fi pastrati pe cat posibil. Constructiile trebuie sa fie amplasate in asa fel incat sa respecte plantatiile existente.

Se vor amenaja plantatii de protectie, in special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati si de caracterul zonei inconjuratoare, sau la schimbarea de functiune între parcele.

Este obligatorie asigurarea unui minim de 20 % de spatii verzi.

6.3. Imprejmuiri

Se vor realiza imprejmuiri transparente din grilaje metalice cu stalpi metalici sau plase din sarma. Inaltimea acestor imprejmuiri va fi de maximum 1,80m cu soclu plin de 0,45 - 0,60m si vor putea fi dublate de gard viu.

Imprejmuirile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor de constructie si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei.

IV. Zonificarea functionala

DEPOZITARE SI SERVICII CIRCULATII ZONA VERDE

IV.1 DEPOZITARE SI SERVICII

1. Generalități

Art. 1 Functiunea dominanta a zonei este cea de depozitare cu regim de înălțime de P+1E.

Art. 2 Functiuni complementare admise ale zonei: servicii - spatii comerciale la nivelul parterului, zona birouri, activitati bancare, tertiare, de administrare a afacerilor, spatii verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste ciclisti, parcaje, retele tehnico edilitare si constructii.

2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei:

Art. 3 Utilizari permise:

- Clădire tip hala pentru depozitare si servicii
- Functiuni complementare zonei: birouri, administratie, spatii
- Instalații tehnico-edilitare necesare zonei
- Stationari auto si circulatie pietonala si spatii verzi, parcaje

Art. 4 Utilizari permise cu conditii:

- Constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului necesar in zona, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator
- Constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului zonei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatea si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator

Art. 5 Interdictii temporare – nu este cazul

Art. 6 Interdicții definitive (permanente):

Zona rezidențiala, depozitare de deșeuri

3. Condiții de amplasare si conformare a constructiilor:

Art. 7 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Orientarea fata de punctele cardinale

Conform art. 17 RGU si Anexei 3 din RGU. Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei: Ordinul nr. 536/1997

Amplasarea fata de drumurile publice

Conform art. 18 RGU. Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni rezidentiale este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor

Amplasarea fata de aliniament

Clădirea de servicii si depozit are se va amplasa la minim 50.00m fata de fasia asfatica a Centurii Timisoarei.

Amplasarea construcțiilor fata de limitele laterale ale parcelei

Se va respecta h/2 fata de limitele laterale ale parcelei, 10.00m fata de limita sud estica a parcelei, si 3.00 m fata de limita nord vestica, sau lipita de limita de proprietate cu acordul notarial al vecinului

Amplasarea constructiilor fata de limitele de fund ale parcelei

Se va respecta minim 5.00 m fata de limita nord estica.

Art. 8 Regulile cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile – Conform Art. 25 anexa 4 din R.G.U. de asemenea accesese se vor conforma de asa maniera incat sa asigure accesul autoutilitareii de pompieri pentru stingerea incendiilor

Art. 9 Regulile cu privire la echiparea tehnico edilitara. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare. Conf. Art. 29 din R.G.U.

Art. 10. Inaltimea constructiilor

Regimul maxim de înălțime propus pentru subzona este P+2E, inaltimea maxima de 15.00m. La stabilirea inaltimei constructiilor se va avea in vedere respectarea normativelor legate de asigurarea insoririi constructiilor (conf. Ordinul 536 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor invecinate sub aspectul insoririi acestora.

Art. 11. Aspectul exterior al constructiilor

Se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U.

- a) Autorizarea executarii constructiilor care prin conformatie, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa
- b) Fatadele laterale si posterioare ale cladirii trebuie tratate la acelasi nivel calitativ si in armonie cu cea principala
- c) Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament. Etc.) trebuie integrate in volumetria constructiei sau a imprejmuirii. Instalatiile edilitare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare.

Art. 12. Procentul de ocupare al terenului P.O.T. maxim admis pentru aceasta zona va fi de 60 % C.U.T. maxim admis 1.50 si h max cornisa / streasina = 14.00 m H max = 15.00 m

Art. 13. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri
P.O.T.(procentul de ocupare a terenului) reprezinta raportul procentual dintre suprafata construita(S_c) si suprafata terenului (S_t) pe care se amplaseaza constructia supusa autorizarii

$$POT = S_c (mp) / S_t (mp) \times 100$$

C.U.T.(coeficientul de utilizare a terenului) reprezinta raportul dintre suprafata desfasurata a tuturor cladirilor existente si propuse pe un teren si suprafata acestui teren

$$CUT = S_d (mp) / S_t (mp)$$

Parcaje – Conform Art. 33 si Anexa 5 din R.G.U

Spatii verzi – conf. Art. 34 R.G.U.

Imprejmuiri – conf. Art. 35 R.G.U. se recomanda soclul opac sa aibe o inaltime de 45-60 cm iar partea superioara transparenta sa nu depaseasca o inaltime de 2.00 total masurat de la nivelul trotuarului.

Se recomanda imrejmuii vegetale.

IV.II ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA C

1. Generalitati

Art. 1 Functiunea dominanta a zonei este cai de comunicatie si constructii aferente

Art. 2 Functiuni complementare admise ale subzonei: retele tehnico edilitare, servicii compatibile functiunii de baza a zonei..

4. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonei:

Art. 3 Utilizari permise:

- Cai de comunicatie

- Spatii verzi plantate
- Stationari auto si circulatie pietonala

Art. 4 Utilizari permise cu conditii:

- Orice constructie va respecta art. 18. Din R.G.U.

Art. 5 Interdictii temporare – nu este cazul

Art. 6 Interdictii definitive (permanente):

- Se interzice construirea oricaror obiective, altele decat cele mentionate la art. 3 si 4.

5. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

Art. 7 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Amplasarea fata de drumurile publice

Distantele ce se vor respecta intre parcaje si diferite tipuri de cladiri vor fi stabilite in conformitate cu 'Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane' indicative P132-93 si vor fi urmatoarele:

- Parcaje pe carosabil sau pe trotuar fata de frontul de comert sau servicii 5m
- Parcaje situate paralel cu calcanul cladirilor 5 m.

Art. 8 Regulile cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Caile de comunicatie din zona studiata vor fi strazi secundare sau colectoare cu latimea de 12.00 m cu 7.00 m carosabil si trotuare de ambele parti. Accesese se vor conforma de asa maniera incat sa asigure accesul autoutilitareii de pompieri pentru stingerea incendiilor.

Art. 9 Regulile cu privire la echiparea tehnico edilitara. Toate retelele vor fi realizate subteran.

Se interzice amplasarea supraterana retelelor de alimentare cu gaz sau energie termica.

Art. 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri

Parcaje – Conform Art. 33 si Anexa 5 din R.G.U.

Spatii verzi – conf. Art. 34 R.G.U.

Imprejmuiri – conf. Art. 35 R.G.U

IV.III SUBZONA SPATII VERZI V

2. Generalitati

Art. 1 Functiunea dominanta a zonei este parcuri, amenajari sportive, recreere, agrement

Art. 2 Functiuni complementare admise ale subzonei: retele tehnico edilitare, servicii compatibile functiunii de zone verzi.

6. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonei:

Art. 3 Utilizari permise:

- Amenajari specifice zonelor de parcuri, gradini publice, alei pietonale, banci, fantani arteziene, pergole, obiecte decorative, locuri de joaca pentru copii

Art. 4 Utilizari permise cu conditii:

Art. 5 Interdictii temporare – nu este cazul

Art. 6 Interdictii definitive (permanente):

- Se interzice construirea oricaror obiective, altele decat cele mentionate la art. 3 si 4.

Art. 7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri

Parcaje – Conform Art. 33 si Anexa 5 din R.G.U. – respectiv Anexa 6 R.L.U.

Spatii verzi – conf. Art. 34 R.G.U.

Imprejmuiri – conf. Art. 35 R.G.U

Intocmit
arh. D. Belea



COEFICIENTI PROPUȘI
 POT max = 60%
 CUT max = 1.00
 Hmax = 15.00 m
 Regim max. de înălțime P+2E
 Spații verzi - minim 20%

RETRAGERI PROPUȘE

Retragere față de CENTURA - 50.00 m față de marginea fisiei asfaltice.

Retragere față de limita posterioară - 5 m

Retrageri față de limitele laterale h/2 față de cornișă - minim 3.00 m.
 retragerea împrejuririi în vecinătatea canalului ANIF va fi de 2.00 m

DRUMURI PROPUȘE

Profilul transversal al drumului colector este de 12.00 m

Se propune modificarea poziției canalului HC 243/2 ce traversează parcela.

PLAN URBANISTIC ZONAL

"DEZVOLTARE ZONA DEPOZITARE ȘI SERVICII"
 Dumbravita, CF 412941, CF 412939, CF 412924, CF 412901, CF 412900, CF 412899,
 CF 412898, CF 412893, CF 412875
 = REGLEMENTARI URBANISTICE =

BILANT TERITORIAL			
Loburi	PROPRIETATE BENEFICIAR	PROPRIETATE PUBLICA UAT GHIRODA	
SUPRAFATA INITIALA STUDIATA IN PUZ	57015.00 mp	9622.00 mp	
SUPRAFATA TOTALA			
Lot 1	48259 mp		74.88 %
Lot 3		1642 mp	
Lot 2		1259 mp	CANAL 1.89 %
Lot 4		710 mp	ZONA VERDE 886.300 %
Lot 5		1858 mp	ZONA VERDE 9.62 %
Lot 6		1111 mp	ZONA VERDE
Lot 7		2732 mp	ZONA VERDE
Lot 8		3831 mp	ZONA DRUMURI 13.61 %
Lot 9		3040 mp	ZONA DRUMURI
Lot 10		2195 mp	ZONA DRUMURI
TOTAL FINAL	48259 mp	18378 mp	100.00 %

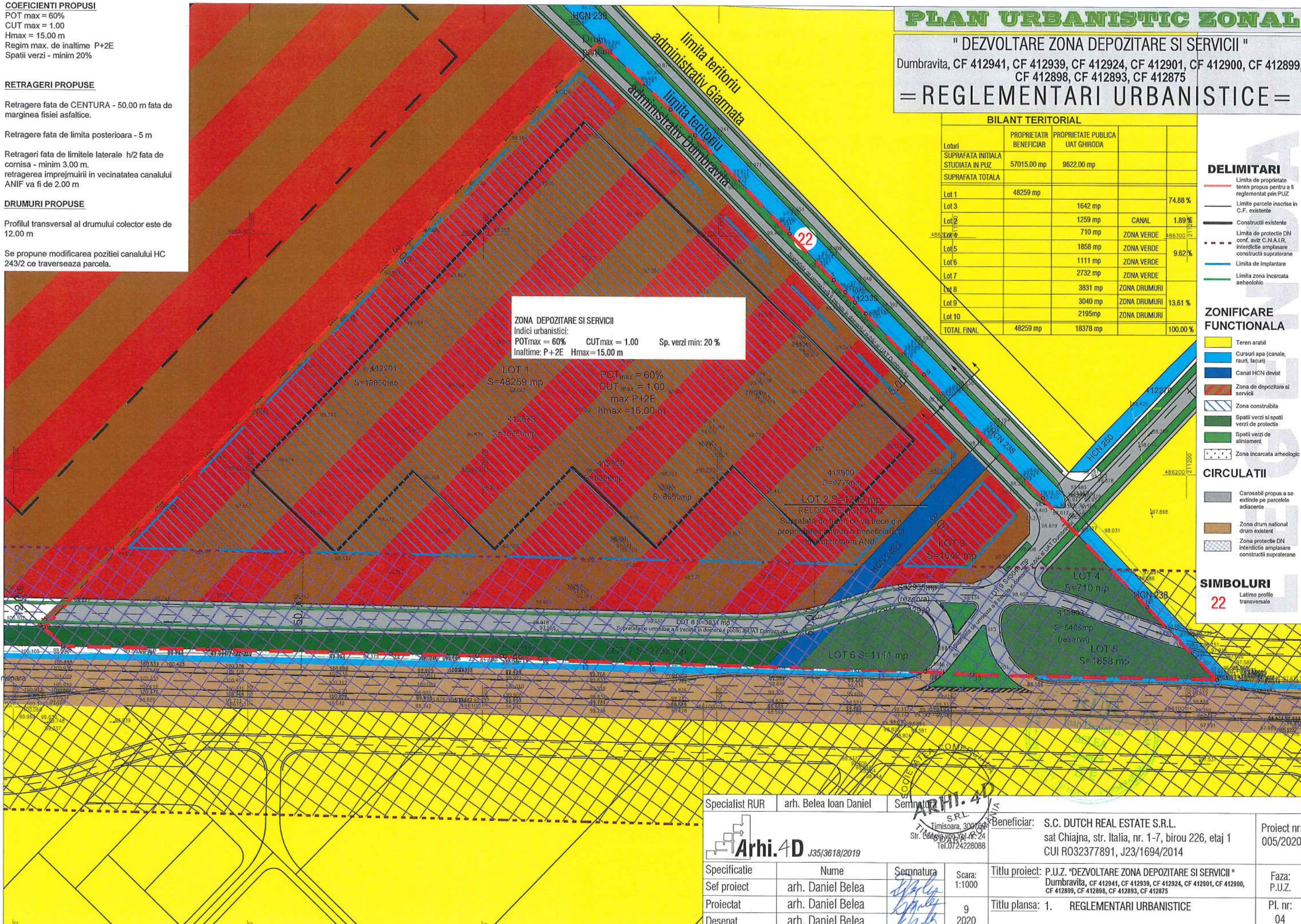
- DELIMITARI**
- Limita de proprietate teren propus pentru a fi reglementat prin PUZ
 - Limite parcele înscrise în C.F. existente
 - Construcții existente
 - Limita de protecție DN conf. aviz C.N.A.I.R. interdicție amplasare construcții supraetere
 - Limita de implantare
 - Limita zona încărcată arheologic

- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- Teren arabil
 - Cursuri apa (canale, rauri, lacuri)
 - Canal HCN deviat
 - Zona de depozitare și servicii
 - Zona constructibilă
 - Spații verzi și spații verzi de protecție
 - Spații verzi de aliniament
 - Zona încărcată arheologic

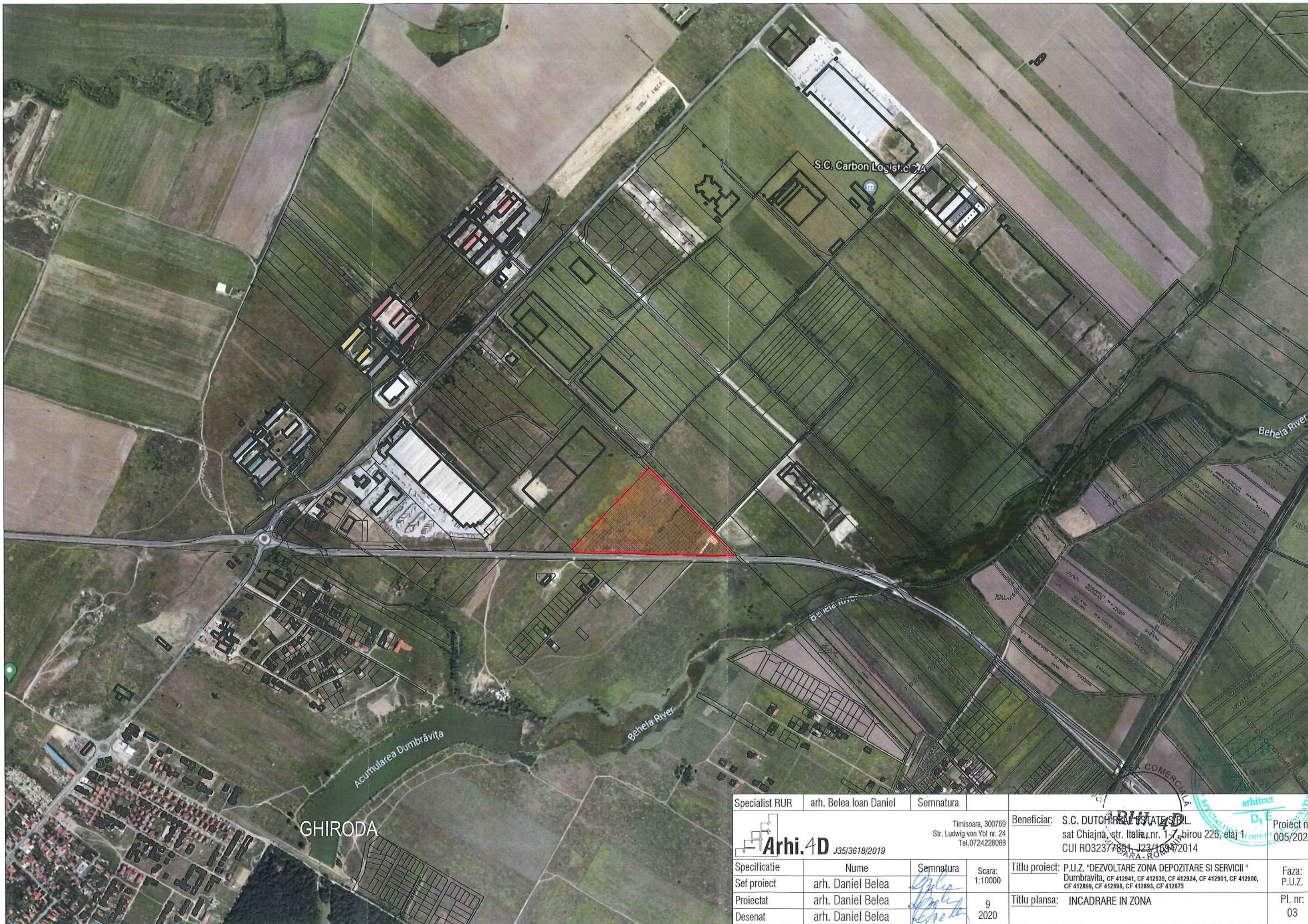
- CIRCULATII**
- Carosabil propus a se extinde pe parcelele adiacente
 - Zona drum național drum existent
 - Zona protecție DN interdicție amplasare construcții supraetere

SIMBOLURI
 22 Latime profile transversale

ZONA DEPOZITARE ȘI SERVICII
 Indici urbanistici:
 POTmax = 60% CUTmax = 1.00 Sp. verzi min: 20 %
 Înălțime: P+2E Hmax=15.00 m



Specialist RUR	arh. Belea Ioan Daniel	Semnatura	Beneficiar:	S.C. DUTCH REAL ESTATE S.R.L. sat Chiajna, str. Italia, nr. 1-7, birou 226, etaj 1 CUI R032377891, J23/1694/2014	Proiect nr:	005/2020
Arhi.4D J35/3618/2019		Scara:	Titlu proiect:		Faza:	
Specificatie	Nume	Semnatura	P.U.Z. "DEZVOLTARE ZONA DEPOZITARE ȘI SERVICII"		P.U.Z.	
Sef proiect	arh. Daniel Belea		Dumbravita, CF 412941, CF 412939, CF 412924, CF 412901, CF 412900, CF 412899, CF 412898, CF 412893, CF 412875			
Proiectat	arh. Daniel Belea		Titlu planșă: 1. REGLEMENTARI URBANISTICE		Pl. nr:	04
Desenat	arh. Daniel Belea					



S.C. Carbon Logistics SA

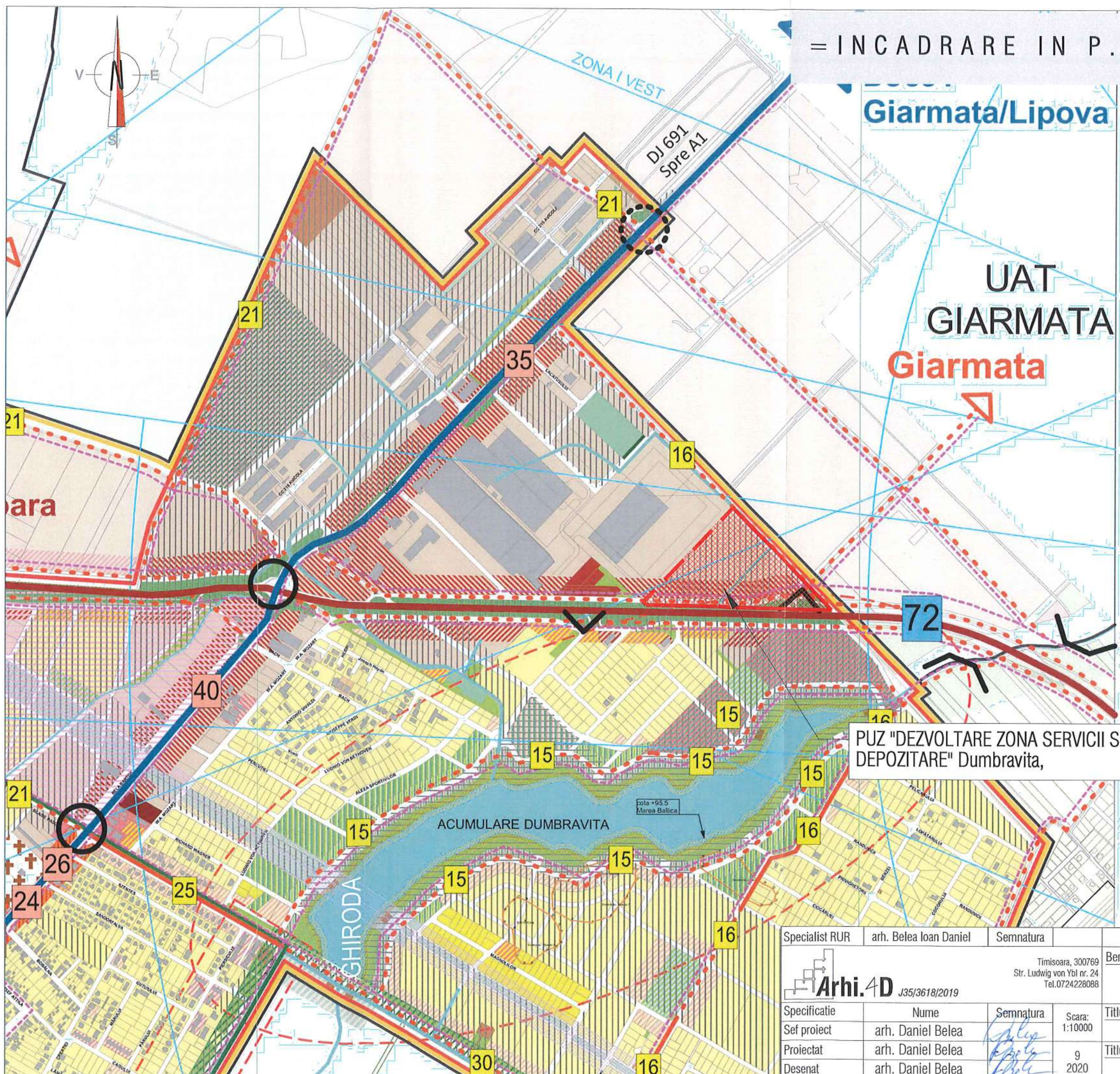
Behela River

Acumularea Dumbrăvița

GHIRODA

Specialist RUR	arh. Belea Ioan Daniel	Semnatura		Beneficiar:	S.C. DUTCH REAL ESTATE S.R.L. sat Chiajna, str. Italia, nr. 1-7, birou 226, etaj 1 CUI R032377891, J23/1694/2014	Proiect nr:	005/2020
 Arhi.4D J35/3618/2019 Timisoara, 300769 Str. Ludwig von Ybl nr. 24 Tel. 0724228088				Beneficiar:	S.C. DUTCH REAL ESTATE S.R.L. sat Chiajna, str. Italia, nr. 1-7, birou 226, etaj 1 CUI R032377891, J23/1694/2014	Proiect nr:	005/2020
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect:	P.U.Z. "DEZVOLTARE ZONA DEPOZITARE SI SERVICII" Dumbravita, CF 412941, CF 412939, CF 412924, CF 412901, CF 412900, CF 412899, CF 412898, CF 412893, CF 412875	Faza:	P.U.Z.
Sef proiect	arh. Daniel Belea		1:10000	Titlu plansa:	INCADRARE IN ZONA	Pl. nr:	03
Proiectat	arh. Daniel Belea		9				
Desenat	arh. Daniel Belea		2020				

= INCADRARE IN P.U.G. DUMBRAVITA =



PUZ "DEZVOLTARE ZONA SERVICII SI DEPOZITARE" Dumbravita,

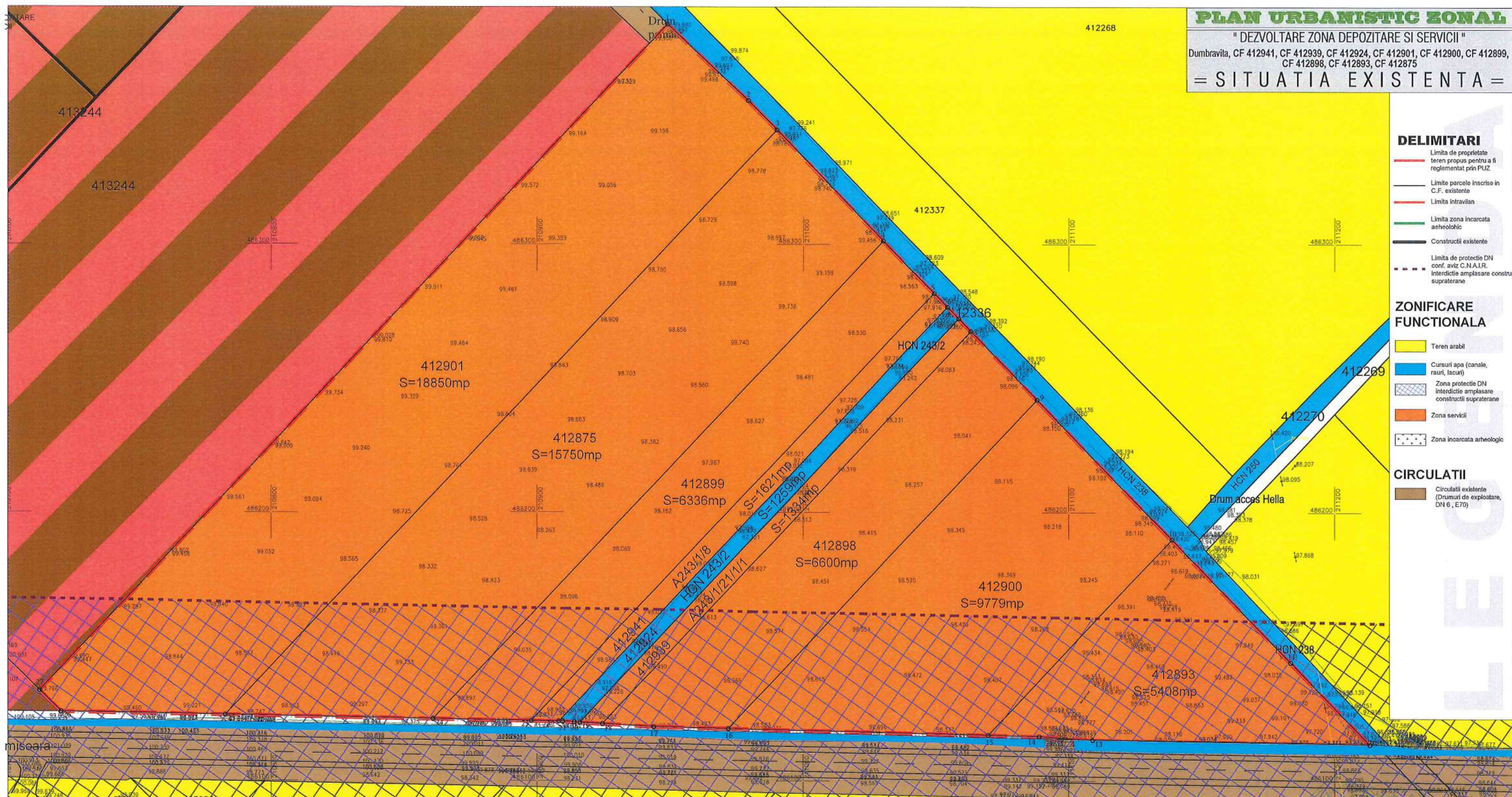
- PUG 2002
- Limită UAT-uri vecine
- Limită zona centrala
- Situri arheologice
- Padurea verde
- Servituiți aeronautice
- Zona inundabila
- HCn, râu, lac
- Sit Natura 2000
- Li- Locuințe individuale cu regim redus de înălțime ≤ D(S)+P+1+M(Er)
- Lm- Locuințe individuale cu regim mediu de înălțime D(S)+P+2E și D(S)+P+2E+M(Er)
- Lim- Locuințe individuale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare D(S)+P+1E și D(S)+P+1E+M(Er)
- Lmm- Locuințe individuale cu regim mediu de înălțime și funcțiuni complementare D(S)+P+2E
- Lc- Locuințe colective cu regim redus de înălțime ≤ D(S)+P+1+M(Er)
- Lcm- Locuințe colective cu regim mediu de înălțime D(S)+P+2E și D(S)+P+2E+M(Er)
- Lcmm- Locuințe colective cu regim mare de înălțime D(S)+P+3, și D(S)+P+3E+M(Er)
- Li- Locuințe înșiruite ≤ D(S)+P+1+M(Er)
- Ac- Bulevardul Petofi Sandor (locuire, dotări publice și servicii) cu regim de înălțime D(S)+P+2E+M(Er)
- Is- Instituții publice (invățământ)
- Is- Instituții publice (sănătate)
- Is- Instituții publice (de cult)
- Is- Instituții publice (de cultură)
- Is- Instituții publice (funcțiuni administrative)
- Zae- Activități economice cu caracter terțiar aferente locuirii cu regim redus de înălțime ≤ D(S)+P+1+M(Er)
- Zae1- Activități economice cu caracter terțiar aferente locuirii cu regim mediu de înălțime D(S)+P+2E și D(S)+P+2E+M(Er)
- Zae2- Activități economice cu caracter terțiar aferente zonei industriale, cvasi-industriale și de mică producție D(S)+P+3E și D(S)+P+3E+M(Er)
- Tds- Teren cu destinație speciala
- Servicii - hotel P+3E+2Er
- Servicii - hotel P+5E+2Er/M
- Zona protecție lac și râu
- Zona protecție Padurea Verde
- Zona protecție L.E.A.
- Zona protecție C.F.R.
- Zona cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism
- Zona interdicție temporară de construire (drum domeniu public)
- Zona de conflicte între funcțiuni multiple
- Propunere legatura drum după clarificarea litigiului dintre parti
- 16 Profil stradal
- 40 Profil stradal
- 76 Profil stradal
- Cale ferata
- Pista biciclete propusa
- Intersecții de tip sens giratoriu existente
- Intersecții de tip sens giratoriu propuse
- Pod
- Intersecții cu relație numai dreapta
- Centura Timisoara existent 2 benzi
- Extindere Centura Timisoara 4 benzi+ drumuri colectoare 2 benzi+ piste biciclete 2 benzi
- DN69 Calea Aradului existent 4 benzi
- Extindere DN69 Calea Aradului 6 benzi+ drumuri colectoare 2 benzi+ piste biciclete 2 benzi
- Petofi Sandor existent 2 benzi

Specialist RUR	arh. Belea Ioan Daniel	Semnatura		Beneficiar:	S.C. DUTCH REAL ESTATE S.R.L. sat Chiajna, str. Italia, nr. 1-7, birou 226, etaj 1 CUI RO32377891, J23/1694/2014	Proiect nr:	005/2020
Arhi.4D J35/3618/2019 Timisoara, 300769 Str. Ludwig von Ybl nr. 24 Tel. 0724228088				Titlu proiect: P.U.Z. "DEZVOLTARE ZONA DEPOZITARE SI SERVICII" Dumbravita, CF 412941, CF 412939, CF 412924, CF 412901, CF 412900, CF 412899, CF 412898, CF 412893, CF 412875		Faza: P.U.Z.	
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu plansa: INCADRARE IN ZONA-EXTRAS PUG		Pl. nr:	
Sef proiect	arh. Daniel Belea		1:10000			2	
Proiectat	arh. Daniel Belea		9				
Desenat	arh. Daniel Belea		2020				

PLAN URBANISTIC ZONAL

"DEZVOLTARE ZONA DEPOZITARE SI SERVICII"
 Dumbravita, CF 412941, CF 412939, CF 412924, CF 412901, CF 412900, CF 412899,
 CF 412898, CF 412893, CF 412875

= SITUATIA EXISTENTA =



- DELIMITARI**
- Limita de proprietate teren propus pentru a fi reglementat prin PUZ
 - Limite parcele inscrise in C.F. existente
 - Limita intravilan
 - Limita zona incarcata aeoloohic
 - Construcii existente
 - Limita de protectie DN conf. aviz C.N.A.I.R. interdictie amplasare constructii supraterrane

- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- Teren arabil
 - Cursuri apa (canale, rauri, lacuri)
 - Zona protectie DN interdictie amplasare constructii supraterrane
 - Zona servicii
 - Zona incarcata arheologic

- CIRCULATII**
- Circulatii existente (Drumuri de exploatare, DN 6, E70)

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)
405986		
400707		

INVENTAR DE COORDONATE - Sistem de protectie STEREOGRAFIC 1970					
Pct.	X (m)	Y (m)	Pct.	X (m)	Y (m)
1	486381.929	210949.094	15	486117.022	210969.671
2	486253.456	210979.461	16	486119.434	210971.944
3	486342.563	210990.067	17	486120.117	210973.770
4	486301.252	211030.291	18	486121.200	210924.623
5	486281.748	211049.282	19	486121.682	210916.116
6	486276.623	211054.273	20	486121.804	210913.956
7	486272.326	211058.463	21	486122.191	210909.637
8	486267.894	211063.064	22	486122.132	210908.283
9	486242.065	211087.922	23	486122.333	210897.738
10	486189.965	211138.651	24	486123.038	210860.875
11	486144.060	211183.349	25	486124.532	210782.799
12	486113.448	211213.303	26	486125.713	210721.050
13	486115.242	211108.987	27	486133.607	210712.961
14	486116.552	211088.804			

Specialist RUR	arh. Belea Ioan Daniel	Semnatura		Beneficiar	S.C. DUTCH REAL ESTATE S.R.L.	Proiect nr:	005/2020
					sat Chiajna, str. Italia, nr. 1-7, birou 226, etaj 1		
					CUI R032377891, J23/1694/2014		
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect:	P.U.Z. "DEZVOLTARE ZONA DEPOZITARE SI SERVICII"	Faza:	P.U.Z.
Sef proiect	arh. Daniel Belea		1:1000		Dumbravita, CF 412941, CF 412939, CF 412924, CF 412901, CF 412900, CF 412899, CF 412898, CF 412893, CF 412875		
Proiectat	arh. Daniel Belea		9	Titlu plansa:	SITUATIE EXISTENTA	Pl. nr:	03
Desenat	arh. Daniel Belea		2020				

PLAN URBANISTIC ZONAL

" DEZVOLTARE ZONA DEPOZITARE SI SERVICII "

Dumbravita, CF 412941, CF 412939, CF 412924, CF 412901, CF 412900, CF 412899, CF 412898, CF 412893, CF 412875

= MOBILARE URBANA =

ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafata (mp)	% din Steren	Suprafata (mp)	% din Steren
SUPRAFATA PT. SERVICII SI DEPOZITARE	0,0000	0,00	91373	91,37
SUPRAFETE DIN CADRUL PARCELI DE SERVICII SI DEPOZITARE	Supraf. maxima constructii		54823	60,00
	Supraf. spatii verzi din parcela		18275	20,00
	Supraf. carosabil, alei parcaje		18275	20,00
SUPRAFATA SPATII VERZI - DRUMURI, ALEI SI PARCAJE	0,0000	0,00	2029	2,03
TEREN ARABIL INTRAVILAN	100000	100,00	0,00	0,00
SUPRAFATA TEREN (ha)	100000	100,00	100000	100,00

DELIMITARI

- Limite de proprietate teren propus pentru a fi reglementat prin PUZ
- Limite parcele inscrise in C.F. existente
- Constructii propuse
- Limite de protectie DN conf. aviz C.N.A.I.R.
- Limite de implantare

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Teren arabil
- Cursuri apa (canale, rauri, lacuri)
- Zona de depozitare si servicii
- Constructii propuse
- Spatii verzi
- Spatii verzi din cadrul parcelor

CIRCULATII

- Carosabil existent
- Carosabil propus prin P.U.Z.
- Drum de incinta pe parcela
- Parcaje in incinta
- Carosabil propus a se extinde pe parcelele adiacente
- Zona protectie DN

SIMBOLURI

12 Latime profile transversale

POT_{max} = 60%
CUT_{max} = 1.00
max P+2E
h_{max} = 15.00 m

Specialist RUR	arh. Belea Ioan Daniel	Semnatura		Beneficiar:	S.C. DUTCH REAL ESTATE S.R.L. sat Chiajna, str. Italia, nr. 1-7, birou 226, etaj 1 CUI R032377891, J23/1694/2014	Proiect nr:	005/2020
				Titlu proiect:	P.U.Z. "DEZVOLTARE ZONA DEPOZITARE SI SERVICII" Dumbravita, CF 412941, CF 412939, CF 412924, CF 412901, CF 412900, CF 412899, CF 412898, CF 412893, CF 412875	Faza:	P.U.Z.
				Titlu plansa:	MOBILARE URBANA	Pl. nr:	07

Arhi.4D J35/3618/2019
Timisoara, 300769
Str. Ludwig von Ybl nr. 24
Tel. 07242228088

Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:
Sef proiect	arh. Daniel Belea		1:1000
Proiectat	arh. Daniel Belea		9
Desenat	arh. Daniel Belea		2020

