

Proiect nr. 180/ 2021

FOAIE DE GARDA

Documentatie tehnica pentru obtinere AVIZULUI DE OPORTUNITATE

- I. DENUMIRE PROIECT: **PLAN URBANISTIC ZONAL – LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
- II. BENEFICIAR : **GOLBAN SORINEL GHEORGHE SI GOLBAN ANCA IULIANA**
- III. AMPLASAMENT: **Dumbravita, extravilan, CF Nr. 413991, jud. Timis**
- IV. PROIECTANT GENERAL
- Nume: **MURDUNESCU LUDOVIC-IOSIF BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**
 - Adresa: **B-dul Eroii de la Tisa, nr. 30-40, Timisoara, TIMIS**
 - Numar proiect: **180/ 2021**
- V. FAZA: **STUDIUL DE OPORTUNITATE**

IULIE
2021

Proiect nr. 180/ 2021

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A. PIESE SCRISE

1. FOAIE DE GARDA
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE
3. CERTIFICATE DE URBANISM
4. ACTE TEREN – EXTRAS CF
5. MEMORIU DE PREZENTARE:
 1. **INTRODUCERE**
 - 1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI
 - 1.2. OBIECTUL LUCRARI
 - 1.3. SURSE DOCUMENTARE
 2. **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARI**
 - 2.1. EVOLUTIA ZONEI
 - 2.2. INCADRARE IN LOCALITATE
 - 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
 - 2.4. CIRCULATIA
 - 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
 - 2.6. ECHIPAREA EDILITARA
 - 2.7. PROBLEME DE MEDIU
 - 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI
 3. **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**
 - 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
 - 3.2. PREVEDRI ALA PUG
 - 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
 - 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
 - 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
 - 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
 - 3.7. PROTECTIA MEDIULUI
 - 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
 4. **CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|------------|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN ZONA | pl. nr. 01 |
| 2. PLAN DE SITUATIE –EXISTENT | pl. nr. 02 |
| 3. PLAN DE SITUATIE – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | pl. nr. 03 |

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării : **OBTINERE STUDIU DE OPORTUNITATE – LOCUINTE
COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
Beneficiar: **GOLBAN SORINEL GHEORGHE SI
GOLBAN ANCA IULIANA**
Adresa : **extravilan DUMBRAVITA, CF NR 413991, jud. Timis**
Nr. C.F. : **413991/ DUMBRAVITA**
Nr. TOP : **413991**
Proiectant : **Murdunescu Ludovic-Iosif Birou Individual de Arhitectura
300218 Timisoara, str 16 Decembrie '89, nr.29
Tel/fax +40 256 493 102; Tel.: +40 256 493 184**
Faza : **STUDIU DE OPORTUNITATE**

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

La solicitarea beneficiarilor Golban Sorinel Gheorghe si Golban Anca Iuliana se intocmeste prezenta documentatie in vederea obtinerii stidiului de oportunitate necesar realizarii Planului Urbanistic Zonal pentru Locuinte Colective si Functiuni Complementare. Terenul este situat in extravilanul comunei DUMBRAVITA, in partea de Vest a localitatii, respectiv in partea de Sud-Vest a drumului de exploatare DE 57 - strada Ferventia.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificată și completată cu Legea nr. 215/ 2006, Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, Ordinul Ministrului Sanatatii nr 119/ 2014, HCJ Timis nr 87/ 2004 si nr 115/ 2008 privind indicatorii teritorialii obligatorii, precum și în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/ 1996, republicat. Deasemenea, s-a avut în vedere – REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

În organizarea zonei studiate s-au avut în vedere propunerile de urbanism din cadrul Planului Urbanistic General (PUG) a comunei Dumbravita si a Regulamentului local de urbanism, aprobat in baza hotararii Consiliului Local Dumbravita, și prevederile Planului Urbanistic Zonal din jurul terenului studiat.

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere rezolvarea următoarelor categorii de probleme:

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat;
- Zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului;
- Asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajările existente deja în zonele limitrofe, sau în curs de conturare, respectiv aflate în diverse faze, cum ar fi solicitare de certificat de urbanism, realizare PUZ;
- Încadrarea teritoriului studiat în rețeaua majoră de circulație;
- Asigurarea echipării tehnico – edilitare a zonei și anume alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică și telefonizare;
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului;

Pentru întocmirea lucrării au fost culese date și informații din documentațiile referitoare la dezvoltarea localității.

În vederea realizării obiectivelor propuse se solicita de la Primăria Comunei DUMBRAVITA un aviz de oportunitate.

1.3. Surse documentare

La elaborarea proiectului s-au respectat prevederile Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, precum și metodologia de aplicare a acesteia privind documentațiile de urbanism.

Pentru întocmirea prezentei lucrări au fost culese date și informații din documentațiile întocmite anterior acestui studiu, elemente referitoare la dezvoltarea zonei în cauză.

Se menționează ca studii anterioare:

- H.G. 525/1996 republicata privind Regulamentul General de Urbanism
- OMS 119/ 2014 - Normelor de igienă și sanantate publica privind mediul de viață al populației
- HCJ Timis 87/2004 si 115/2008 privind indicele teritorial obligatoriu
- Codul civil
- Reglementarea tehnica – ghid privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – G.M. 010 – 2000. aprobat cu ORD. 176/N/16.08.2000

În organizarea zonei studiate în cadrul proiectului s-au avut în vedere propunerile de amenajare complexă a terenului, propuneri ce prevad:

- Propunerea de loturilor pentru locuinte colective
- Propunerea de zona functiuni complementare
- Propunerea zonei verzi necesare
- Se va dezvolta rețeaua rutiera astfel incat sa faciliteze accesul la parcela, pentru o mai buna desfasurare a activitatilor cotidiene, precum si necesarul de parcare.

Toate cele mentionate mai sus se vor stabili în faza următoare, adică în cadrul Planului Urbanistic Zonal care stabilește strategia, proprietățile și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din zona studiată.

2. STADIU ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

In partea N-E a terenului se afla drumul de exploatare DE 57 - str Ferventia si PUZ-uri aprobate, in S-V si N-V terenuri arabile iar in S-V PUZ aprobat de locuinte individuale, locuinta colective si functiuni complementare.

Amplasarea in aceasta zona îi conferă teritoriului din care face parte zona studiată perspective reale de dezvoltare, beneficiind de un mare potențial de dezvoltare a zonelor cu funcțiuni complementare (servicii) și implicit a dotărilor necesare.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Folosirea teritoriului, regimul juridic

Arealul din care face parte zona este amplasat in partea de S-V a str Ferventia.

Momentan terenul este lipsit de constructii si este liber de sarcini.

Regimul juridic:

Terenul studiat este domeniu privat fiind format din:

- Cf Nr. 413991/ Dumbravita in suprafata de 2 852 mp, cu numar CAD 413991, categoria de folosinta teren arabil extravilan. Beneficiari Vita Golban Sorinel Gheorghe si Golban Anca Iuliana.

SUPRAFATA TOTALA TEREN CONFORM CF. _____ 2 852 mp

Terenul luat în studiu este delimitat de:

- la N-E – teren arabil drum de exploatare DE 57- str Ferventia
- la S-E - PUZ aprobat - locuinte colective, individuale si funct complementare
- la S-V - teren arabil
- la N-V - teren arabil

Asupra amplasamentului s-a emis certificatul de urbanism (CU) nr. 629/ 25.05.2021.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Potențial natural – peisaj

Localitate de câmpie, Dumbravita nu dispune de zone cu valoare deosebită din punct de vedere al peisajului.

Clima

Din punct de vedere climatic, localitatea este situata în cadrul tipului de climat temperat-continental specific Europei Centrale, dar în care se resimt și influențe submediteraneene. Climatul se încadrează sectorului climatic bănațean în care domină circulația vestică, dar în care se resimt și puternice influențe mediteraneene.

Dupa datele statistice meteorologice temperatura medie anuala era de 10-11 grade celsius. Temperatura medie lunara, in Ianuarie era de minus -1,5 grade C., iar cea maxima de 21,4 grade C.

Analiza geotehnica

Pentru acest teritoriu datele prezentate sunt generale constituind baza pentru studiile geotehnice ce se vor efectua pentru fiecare amplasament in parte.

Zona se caracterizeaza prin existenta depozitelor aluvionare cuaternare mai recente, reprezentate prin pamanturi argiloase in care apar intercalatii nisipoase.

Seismic, in conformitate cu Normativul P 100/1992 , zona se incadreaza in zona D, avand $K_s = 0,16$ si $T_c = 1,00$ sec.

Adancimea maxima de inghet este de 0,7 m.

Terenul este plan cu mici diferente de nivel , avand in general stabilitatea asigurata.

Stratificatia terenului prezinta o crusta superficiala argiloasa cu un pronuntat caracter vegetal , extinsa pana la 0,7 – 1,0 m , curmata de un pachet argilo – prafos in cadrul caruia predomina argilele prafosae cu intercalatii haotice de prafuri argiloase sau prafuri nisipoase. Acest strat ajunge pana la peste 10,0 m adancime.

Apa subterana prezinta fluctuatii de nivel sezoniere determinate de urmasorii factori:

- volumul precipitatiilor
- conditiile morfologice nefavorabile scurgerii superficiale catre canalele existente in zona
- permeabilitatea redusa a pachetului argilos

Apa subterana prezinta aciditate sulfatica si carbonica foarte slaba fata de betoane.

- Se recomanda fundarea la o cota cat mai ridicata , in stratul argilo – prafos, mentinand o distanta cat mai mare fata de nivelul apei subterane.
- Este necesara o sistematizare pe verticala a terenului din jurul obiectivelor astfel incat apa din precipitatii sa fie evacuata rapid catre canale.
- Tinand cont de nivelul apelor freactice , subsolul obiectivelor propuse vor trebui realizate sub protectia unor masuri speciale daca sunt depozitare, iar daca sunt subsoluri tehnice nu vor depasi adancimea de 0,80 m de la nivelul actual al tere nului.
- In cazul in care la sapatura pentru fundatiile locale se vor semnala umpluturi sub cota de fundare , acestea vor trebui indepartate iar fundatiile coborate pana la terenul natural.
- Din punct de vedere seismic, normativul P100-1/ 2006 incadreaza amplasamentul studiat in zona “D” cu perioada $T_c = 1,0$ sec si $k = 0,16$.

Pentru o analiza mai exacta a terenul se va cere in cadrul documentatiei pentru autorizatia de construire.

2.4. Circulatia

Zona studiata este in partea de S-V a drumului de exploatare DE 57 - strada Ferventia. Accesul pe teren se poate face din acest drum.

2.5. Ocuparea terenurilor

Din suprafata de 2 852 mp a zonei studiate, în prezent 100% din teren este teren arabil extravilan, conform CF.

La ora actuala terenul este liber de orice constructie.

Fondul construit existent in vecinatatea zonei studiate este format din locuinte individuale si colective.

Riscul natural în zona studiată nu sunt. În zonă nu sunt surse majore de poluare a mediului.

2.6. Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa si canalizare:

Comuna Dumbravita dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apa.

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială.

În prezent nici o localitate nu dispune de sistem de canalizare a apelor meteorice, acestea fiind colectate în rigolele de pe marginea drumului și evacuate apoi în emisarii locali.

Canalizarea apelor menajere este colectata in sistem centralizat.

Alimentarea cu energie termica:

Nu exista sisteme centralizate de alimentare cu energie termica.

Alimentarea cu gaze naturale :

In zona analizata sunt retele de distributie de gaze naturale de presiune redusa, dar localitatea dispune de retea de gaze de medie presiune.

Alimentarea cu energie electrica:

Exista retele de alimentare cu energie electrica la nivelul localitatii.

Rețele de telecomunicatii:

Exista retele de telecomunicatii la nivelul comunei.

2.7. Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protectia mediului altele decat cele ce se impun in mod curent conf. legislatiei in vigoare. De asemenea nu se constata in acest moment in zona activitati poluante care sa impuna luarea de masuri speciale.

Disfunctionalitati:

Se constituie ca disfuncționalități următoarele probleme legate de domeniile:

- O problema comuna a satelor de ses privind mediul ambient este praful angregat de vant din zonele agricole inconjuratoare in anumite perioade ale anului. De asemenea o sursa de praf sunt drumurile nemodernizate existente.
- Echiparea tehnico - edilitară – slab dezvoltată
- Mediul înconjurător – existența surselor de poluare a aerului și solului (canale ANIF neîntreținute și obturate pe alocuri); lipsa spațiilor verzi amenajate;

2.8. Optiuni ale populatiei

In situatia de fata nu este cazul. Proprietatea este privata, constructiile ce urmeaza a se realiza se integreaza în scara constructiilor din zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentația prezentă se întocmește la solicitarea beneficiarilor mai sus amintiti.

În conformitate cu tema program întocmită de comun acord, beneficiarul dorește să organizeze pe terenul aflat în proprietate o zonă de locuințe colective cu funcțiuni complementare prin parcelarea terenului în loturi având suprafețele de aproximativ 1 200 mp destinate unor construcții de locuit colective la etaje și funcțiuni complementare la parter, care ulterior pot fi înstrăinate către terți, restul terenului fiind destinat să acopere funcțiunea decirculației, zona verde. Totodată se va asigura și un procent de zone verzi, care se vor constitui în zonele de protecție, etc.

3.2. Prevedri ale PUG

Propunerile prezentului proiect sunt în concordanță cu prevederile PUG Dumbravita și PUZ –uri aprobate în vecinătăți, care au în vedere pentru terenurile din vecinătate municipiului, dezvoltarea zonei cu specific de locuințe individuale și colective cu dotările specifice aferente.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Studiul pentru amplasarea obiectivelor s-a elaborat pe acest teren având în vedere următoarele avantaje:

- Zona este relativ plană și orizontală și nu necesită lucrări semnificative de sistematizare pe verticală.
- Fundarea obiectivelor propuse se va putea face direct, începând de la adâncimea minimă de 0.80 (0,90) m față de nivelul actual al terenului. – adâncimea de fundare se va stabili prin studii geotehnice efectuate pentru fiecare obiectiv.

Prin promovarea investiției se beneficiază de cadrul natural existent care este favorabil și nerestricționat.

Protecția mediului se asigură prin conferirea unui caracter nepoluant investițiilor propuse, asigurarea unei epurări corespunzătoare a apelor uzate precum și prin prevederea unui procent minim de 5 % spații verzi.

Zona în lungul drumurilor, va fi valorificată ca spațiu verde și va fi agrementată cu plantații adecvate sitului.

3.4. Modernizarea circulației

Se va detalia la faza de PUZ.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Criteriile de organizare urbanistică a zonei au ținut cont de asigurarea realizării obiectivelor prevăzute în tema program și se vor detalia la faza PUZ.

Soluția propune organizarea a unui singur tip de funcțiuni în cadrul unor zone distincte, după cum urmează: Unitatea Teritorială de Referință UTR LC- parcele destinate construirii de locuințe colective

Se asigură accesul la fiecare parcelă și procentul de zonă verde.

Regim de inaltime

Construcțiile de locuite colective la etaje si functiuni complementare la etaje vor avea înaltimea maximă la cornisă de 11,0m, ceea ce corespunde unui numar max. de 3 nivele - P+2E+M/Er.

Regimul de aliniere a constructiilor

Regimul de aliniere, regulile de amplasare a construcțiilor și reglementările ce vizează coerența și caracterul fronturilor stradale se stabilesc și se detaliază prin regulamentul local de urbanism (RLU) realizat la faza PUZ.

Frontul stradal

Dimensiunile frontului stradal va fi de min. 33.31.00 m.

Sistematizarea pe verticala

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele propuse.

BILANT TERRITORIAL:

S-a ținut cont de necesitatea respectării unui procent de minim 16% pentru căile de circulație inclusiv plantațiile de aliniament și parcaje, iar din restul terenului de amenajat s-a respectat procentul minim de câte 5% spații verzi (altele decât cele de aliniament).

SUPRAFETE TEREN PE FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
TOTAL ZONA PARCELATA:	2 852.00	100	2 852.00	100
DIN CARE:				
ARABIL EXTRAVILAN	2 852.00	100	-	-
ZONA COMPLEMENTARE LA PARTER SI LOCUINTE COLECTIVE LA ETAJE, dn care:	-	-	2 375.69	83.30
- F. COMPLEMENTARE SI LOCUINTA LA ETAJ	-	-	950.27	33.32
- CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PARCARI	-	-	1 282.42	44.97
- SPATII VERZI	-	-	143.00	5.01
CIRCULATII	-	-	476.31	16.70

Indici urbanistici

Principalii indici urbanistici sunt:

- procentul de ocupare al terenului (POT – raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat)
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT – raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

Indicii de folosire a terenului prevazuti pentru fiecare functiune in parte sunt:

Zona pentru functiuni complementare si locuinte colective:

Rregim de înălțime maxim P+2E +M/Er

Ocuparea terenului :POT max= 40%,

Ocuparea terenului : CUTmax= 1,60

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Echipearea edilitara se va urmarii si se va detalia in cadrul PUZ-ului, respectiv:

3.6.1. Alimentarea cu apa

3.6.2. Canalizarea

3.6.3. Alimentarea cu energie electrica

3.6.4. Telecomunicatii

3.6.5. Alimentarea cu energie termica:

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

3.6.7. Gospodarie comunala

3.7. Protectia mediului

Efectele poluarii in localitate nu sunt de o gravitate deosebita, ele putand fi atenuate prin luarea unor masuri minime.

Planul urbanistic zonal se refera la lotizarea terenului pentru dezvoltarea unei zone rezidentiale cu dotari si servicii publice si zone verzi. Dupa lotizarea terenului, fiecare parcelă poate fi construita independent, fara sa intervina conditionari temporale.

In cadrul activitatilor care se vor desfasura nu se utilizeaza, produc sau comercializeaza substante toxice sau periculoase.

Prin prezentul P.U.Z. se prevede si echiparea edilitara a amplasamentului studiat, prin extinderea retelelor de utilitati, apa, canal, energie electrica, gaze naturale, telefonie.

P.U.Z. nu influenteaza alte planuri sau proiecte existente, dar creaza posibilitatea de extindere a retelelor edilitare in cazul dezvoltarii zonelor invecinate.

Nu sunt evidentiata valori de patrimoniu sau monumente istorice.

In eventualitatea in care o parte dintre constructii se vor executa inainte de extinderea sistemului centralizat de canalizare, se vor realiza fose septice individuale, cu caracter de utilizare temporara si obligativitatea bransarii, la final, la reseaua de canalizare din sistemul centralizat.

Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decat cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoiului menajer, asigurarea debitului de apa potabila, intretinerea retelelor, etc.)

Prin implementarea proiectului propus se va valorifica un teren virant cu potential redus intr-o zona rezidentiala, care va asigura extinderea retelelor de utilitati si in acelas timp prevede si realizarea unor zone verzi.

Pe parcursul executiei, impactul asupra mediului va fi generat de activitatile de constructie specifice (zgomot, praf) datorita lucrarilor de excavatii si transport materiale. Aceste efecte isi inceteaza influenta in momentul in care se finalizeaza construirea zonei.

Efectele descrise mai sus sint de scurta durata si cu impact redus asupra mediului chiar in situatia cind se construiesc concomitent mai multe obiective invecinate.

De asemenea se prevad amenajarea de spatii verzi, plantarea de arbori sau pomi ornamentali atat in spatiul aferent circulatiei auto cat si gradinile aferente fiecarei parcele in parte. De asemenea se va amenaja partea de sud si in est a sitului ca spatiu verde.

Protecția calității apelor

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în consumul menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Apele rezultate din consumul menajer vor fi preluate de rețeaua de canalizare proprie a incintei și deversate în rețeaua de canalizare care se va executa.

Protecția aerului

Obiectivul nu va constitui un factor de poluare al aerului.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Obiectivul, prin natura activității neproductive, nu va produce zgomote și vibrații deosebite.

Protecția împotriva radiațiilor

Nu este cazul.

Protecția solului și subsolului

Nu este cazul.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Nu este cazul unor zone protejate. Cu toate acestea, amenajarea peisageră a spațiului comun între imobilele va cuprinde elemente de vegetație locală pentru a păstra integritatea ecologică și continuitatea habitatelor.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Nu este cazul unor zone protejate.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deseurile menajere se vor colectate in containere si se vor evacua prin intermediul firmei de salubritate din comuna pe baza de contract.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publica

Toata suprafata zonei studiate in prezentul PUZ este in domeniu privat al domnului Ianovici Visarion si Ianovici Ilinca.

Au fost rezervate suprafetele necesare pentru lucrarile rutiere, ce vor asigura accesele pentru fiecare lot si functiunile de utilitate publica (alimentare cu apa, energie electrica – post trafo – amplasare stalpi, culoarelor ce vor deservi la deversarea apelor pluviale si apelor uzate).

Circulatia terenurilor

Pentru realizarea zonei rezidentiale cu dotari si servicii publice, zone verzi propuse în cadrul PUZ sunt necesare schimburi de teren. Astfel 2 375.69 mp destinați realizării zonei de locuinte colective si a dotarilor si serviciilor publice vor ramane proprietati private. Suprafata drumurilor 476.31 mp vor trebui sa treaca in proprietatea Primariei Comunei DUMBRAVITA.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu GHIDUL privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal; indicativ G.M. 010 – 2000 aprobat de MLPAT cu Ord. nr. 176/N/16 august 2000 si anexele 1-6 ale acestuia si s-au luat in considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului, conform HG nr.1076/2004.

La stabilirea criteriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale: asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema, corelarea situatiei existente cu propunerile facute prin acest PUZ si cu cerintele determinate prin dezvoltarea in viitor a zonei si a intregii localitati, astfel incat sa se evite situatiile de blocare a aplicarii acestora in continuare.

Toate interventiile in zona se vor face pe baza de autorizatii de construire, incadrandu-se in prevederile prezentului P.U.Z. Cu aceasta ocazie se vor intocmi toate studiile de teren necesare (topo, geo, O.S.P.A., scoaterea din circuit agricol). Daca prin dezvoltari ulterioare apar cazuri de necesitate care contravin sau modifica PUZ-ul se va cere intocmirea unui PUD pentru fiecare caz in parte.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicita si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe intreaga zona studiata.

Intocmit:
arh. Ludovic Murdunescu