



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 402568 și 402569 Dumbrăvița; Nr. Cad. 402568 și 402569

MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

Denumirea proiectului:	Plan urbanistic zonal Locuințe unifamiliale și maxim două apartamente și funcțiuni complementare
Amplasament	Com. DUMBRĂVIȚA, Jud. Timiș C.F. 402568 și 402569 Dumbrăvița, nr. Cad. 402568 și 402569
Beneficiar:	BISERICA REFORMATĂ DUMBRĂVIȚA
Proiectant:	S.C. PRO- ARH TCC S.R.L. arh. Laura TIFAN GY
Data:	Mai 2020

Planul Urbanistic Zonal stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare ulterioară a unei zone aparținând în prezent extravilanului Comunei Dumbrăvița. Zona pentru care urmează a fi elaborat Planul Urbanistic Zonal este identificată prin **C.F. 402568 și 402569 Dumbrăvița, nr. cad. 402568 și 402569**, proprietar fiind **BISERICA REFORMATĂ**. Obiectivul propriu-zis al prezentei documentații este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului menționat mai sus.

Prezenta documentație se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, precum și a Legii 50/1991.

În elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au avut în vedere prevederile din Reglementările Tehnice privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat cu MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 402568 și 402569 Dumbrăvița; Nr. Cad. 402568 și 402569

2.STADIUL EXISTENT AL DEZVOLTARII URBAINE

2.1 Încadrarea in teritoriu

Terenul studiat se află în partea de Vest a Comunei Dumbrăvița, în extravilan, în aria cuprinsă între bulevardul Ion Creangă și strada Picasso, respectiv între pârâul Beregsău și strada Dâmbovița, la limita intravilanului.

Conform P.U.Z.-ului director aflat în vigoare în momentul de față terenul este indentificat ca zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Conform Certificatului de urbanism Nr. 254 din 16.02.2018 terenul arabil în extravilan se află în zonă de locuințe și funcțiuni complementare. Propunerile din PUZ se vor corela cu prevederile PUG, PUZ Director și aviz de principiu PUG și alte documentatii de urbanism aprobate în zona studiată. Se vor prelua și continua accesele și profilele de drum prevăzute prin PUZ Director Dumbrăvița. Se va respecta profilul de drum de minimum 12 m. Se impune un procent minim 5% spațiu verde, minim 5% funcțiuni complementare și servicii publice. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG525/1996, nr. 87/2004 privind indicii teritoriali obligatorii. Parcelele vor avea o suprafață minimă de 600 mp, POT locuire 35%, CUT max. 1. Parcajele se vor organiza în interiorul parcelelor. Se va respecta RGU, Codul Civil, OMS 119/2014, HCL 57/2016 și RLU.

Vecinătățile sunt alcătuite în principal din zone pentru locuințe și funcțiuni complementare zonei de locuire înspre localitatea Dumbrăvița, respectiv zone cu caracter industrial, de depozitare sau de servicii înspre sud-vest, vest și nord-vest, înspre DN69 respectiv centura Timișoarei.

2.2 Analiza situatiei existente

Amplasamentul în studiu are o suprafață totală de 49242 mp, fiind compus din două terenuri arabile în extravilan, unul cu o suprafață de 31677 conform CF nr. 402568 Dumbrăvița, respectiv 17565 mp conform CF nr. 402569. Acestea nu sunt ocupate de construcții și amenajări, conform CF.

Terenul se află la o altitudine de aproximativ 92...100 m față de Nivelul Mării Negre (NMN), altitudine caracteristică pentru regiunea Dumbrăviței. Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare și are asigurată stabilitatea generală.

Vecinatatiile directe sunt:

- la Nord – Pârâul Beregsău, respectiv DE 30;
- la Sud – strada Picasso, respectiv HCN 22;
- la Vest – DE 36/1;
- la Est – HCN 31, respectiv parcelele de locuințe cu nr. top. A54/1/2, A54/1/105-110.

Amplasamentul studiat se găsește parțial în zona de protecție a siturilor arheologice conform PUG în lucru.

Terenul studiat se află în zona de servitute III a Aeroportului International Traian Vuia, respectiv, în zona de servitute II a Aeroportului Utilitar Cioca Timișoara, conform PUG în lucru al comunei Dumbrăvița.

În prezent, în vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt locuire și funcțiuni complementare, precum și unități de depozitare și servicii.

2.3 Căi de comunicație

Accesul pe terenul studiat se face de pe Strada Picasso, respectiv de pe Bulevardul Ion Creangă.

Capacitățile actuale ale străzilor existente sunt:

- Bulevardul Ion Creangă – 12,5 m;
- Strada Picasso - 15,0 m;
- DE 36/1 – 4,0 m.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 402568 și 402569 Dumbrăvița; Nr. Cad. 402568 și 402569

Având în vedere destinația propusă pentru zona studiată se va avea în vedere implementarea cu prioritate a unei soluții pentru viitoarele circulații, măbind profilele străzilor adiacente prin extinderea acestora conform „PLAN URBANISTIC ZONAL DIRECTOR DUMBRĂVIȚA”.

Soluția de rezolvare a acestor probleme este prezentată în detaliu la punctul “ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI”.

2.4 Ocuparea terenurilor

În prezent, funcțiunea terenului studiat este de teren arabil în extravilan, liber de construcții.

În vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt de locuire individuala și funcțiuni complementare, precum și unități industriale, de depozitare și servicii.

Conform prevederilor P.U.Z Director Dumbrăvița, în vecinătatea zonei studiate sunt prevăzute dezvoltări de zone rezidențiale cu funcțiuni complementare și servicii.

Pe terenul studiat nu se află construcții, iar pe parcelele imediat învecinate se găsesc sporadic construcții. Pe o raza de 50-100 m sunt executate locuințe și funcțiuni complementare.

Principalele disfuncționalități în zonă sunt reprezentate de:

- vecinătatea drumurilor străzii Picasso, a bulevardului Ion Creangă și a drumului DE 36/1, a căror profile transversale sunt necorespunzătoare pentru preluarea traficului prevăzut pentru această zonă;

2.5 Echiparea edilitară

2.5.1. Căi de comunicație

În prezent, accesul pe terenul studiat se face de pe Bulevardul Ion Creangă (DE 30) și de pe strada Picasso dinspre Dumbrăvița.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;
- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, cea de zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

2.5.2. Rețele edilitare

În prezent există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, rețele de energie electrică, gaze naturale, telecomunicatii în vecinătatea terenului cuprins în studiu, în zona construcțiilor existente în partea de sud-est a terenului, fiind posibilă astfel extinderea rețelelor până la terenul ce face obiectul P.U.Z.

2.6 Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

Urbanizarea terenului urmează a fi realizată numai după asigurarea corespunzătoare a utilităților și a evacuării deșeurilor și cu respectarea întocmai a normelor în domeniu.

2.7 Opțiuni ale populației

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt investiții amplasate pe loturi cu un regim de înălțime de maxim P+1E+M/Er, respectiv de P+2E+M/Er.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 402568 și 402569 Dumbrăvița; Nr. Cad. 402568 și 402569

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Elemente de tema

Obiectivele majore ale Planul Urbanistic Zonal sunt:

- zonificare functionala – pentru stabilirea parcelelor si a functiunilor permise
- stabilirea obiectivelor nou propuse si a disponibilitatilor de amplasament
- organizarea circulatiei si amenajarea domeniului public
- masuri de reglementare urbanistica a zonei, ca instrument de aplicare de catre foruri abilitate.

3.2 Valorificarea cadrului natural

Prin P.U.Z. propus se va asigura un balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Zona din lungul drumurilor va fi valorificata ca spatiu verde si va fi agrementata cu plantatii adecvate sitului.

Suprafata de spațiu verde necesara zonei este completata prin amenajarea unei parcele independente de spatiu verde.

3.3 Zonificarea teritoriului

Tinand cont de dezvoltarea urbana a Comunei Dumbrăvița, se înainteaza urmatoarele propuneri:

- o parcelare a terenului in loturi cu suprafete diferite ce nu vor fi mai mici de 600 mp, in vederea transformarii caracterului zonei in zona de locuinte unifamiliale si cu maxim doua apartamente si functiuni complementare.
- se estimeaza un numar de maxim de 90 familii in zona studiata.
- se propun interventii specifice unei zone rezidentiale cu servicii (regim de inaltime, aliniere, integrare, asigurarea circulatiei si locurilor de parcare, spatii verzi).

3.4 Organizarea circulatiei și accesibilitate

Strazile vor avea următoarele profile:

- 12 m – străzile nou propuse prin PUZ, inclusiv DE 36/1, cu un carosabil de 6,0 m, zone verzi și trotuare de 2,0 m, respectiv 1,0 m de o parte și de alta a carosabilului;
- 21 m – strada Picasso, conform PUZ Director Dumbrăvița, cu un carosabil de 7,0 m, alveole de parcare de 2,5 m, spații verzi de 1,5 m, piste de biciclete de 1,0 m, respectiv trotuare de 2,0 m de o parte și de alta a carosabilului;
- 26 m – Bulevardul Ion Creangă conform PUZ Director Dumbrăvița, cu un carosabil de 14,0 m, spații verzi de 2,0 m, piste de biciclete de 1,0 m, respectiv trotuare de 3,0 m de o parte și de alta a carosabilului
- 5 m – Alee pietonală de-a lungul canalului Hcn 31, făcând legătura dintre strada Picasso și Bulevardul Ion Creangă, cu trotuar pentru pietoni de 2,0 m, spațiu verde de 1,0 m și pistă de biciclete de 2,0 m.

Accesul de pe Bulevardul Ion Creanga la parcelele propuse se va putea realiza doar prin intermediul aleilor pietonale si pistelor de bicicletă.

Se va asigura numarul de parcare necesar locuintelor și serviciilor publice in interiorul parcelelor.

Accesul pe parcelele propuse se va face de pe străzile nou propuse, de 12 m, respectiv de pe strada Picasso de 21 m, conform planșa nr. 03-A „Reglementări urbanistice” anexata prezentei documentatii.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 402568 și 402569 Dumbrăvița; Nr. Cad. 402568 și 402569

3.5 Spații verzi

În cadrul PUZ-ului, spațiile verzi se vor amenaja după cum urmează:

- o parcelă independentă care reprezintă 9,09% din suprafața totală a terenului studiat;
- spații verzi amenajate peisager în incinta fiecărei parcele de locuințe, minim 5%;
- spații verzi amenajate peisager în incinta fiecărei parcele de locuințe, minim 20%;
- spații verzi de aliniament în cadrul parcelor de drumuri;

3.6 Regimul de aliniere al construcțiilor

Având în vedere trasa stradală propusă, se stabilește un aliniament ce presupune următoarele retrageri:

- **Parcellele Nr. 1÷40 - Locuințe unifamiliale și cu maxim două apartamente**

Regim maxim de înălțime P+1E+M/Er

H max. cornișă = 9 m.

H max. coamă = 12 m.

- Față de străzi, retragerea minimă este de 5 m.
- Față de limitele de proprietate laterale, se vor respecta distanțele minime prevăzute în Codul Civil pentru construcțiile cu regim de înălțime P și P+M și respectiv se va respecta o retragere de min. ½ din H cornișă pentru cele ce depășesc acest regim.
- Față de limita de proprietate posterioară, retragerea minimă impusă este de 10 m.

- **Parcellele Nr. 41÷43 - Locuințe unifamiliale și cu maxim două apartamente**

Regim maxim de înălțime P+1E+M/Er

H max. cornișă = 9 m.

H max. coamă = 12 m.

- Față de străzi, retragerea minimă este de 5 m.
- Față de limitele de proprietate laterale, se vor respecta distanțele minime prevăzute în Codul Civil pentru construcțiile cu regim de înălțime P și P+M și respectiv se va respecta o retragere de min. ½ din H cornișă pentru cele ce depășesc acest regim.
- Față de limita de proprietate posterioară, retragerea minimă impusă este de 8 m.

- **Parcellele 44÷ 46 – Zonă dotări și servicii publice**

Regim maxim de înălțime P+2E+M/Er

H max. cornișă = 13 m.

H max. coamă = 16 m.

- Față de străzi, retragerea minimă este de 5 m.
- Față de limitele de proprietate laterale, se vor respecta distanțele minime prevăzute în Codul Civil pentru construcțiile cu regim de înălțime P și P+M și respectiv se va respecta o retragere de min. ½ din H cornișă pentru cele ce depășesc acest regim.
- Față de limita de proprietate posterioară, retragerea minimă impusă este de 10 m.

- **Parcela Nr. 47– Spații verzi publice**
- **Parcellele Nr. 48÷50 – Circulații rutiere și pietonale**
- **Parcela Nr. 51– Utilități publice**



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 402568 și 402569 Dumbrăvița; Nr. Cad. 402568 și 402569

3.7 Regim de inaltime

Prin Planul Urbanistic Zonal se recomanda realizarea unui profil volumetric echilibrat, fara contraste.

Din punct de vedere al regimului de inaltime, constructiile se vor incadra in limitele de maxim **P+1E+M/Er, h maxim 12 m** pentru locuințele unifamiliale si cu maxim doua apartamente, respectiv **P+2E+M/Er, h maxim 16 m** pentru zona de dotări și servicii publice.

3.8 Modul de utilizare al terenurilor

Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul rezidențial, ocuparea terenurilor se va inscrie in limita a maxim **40%** pentru parcela de dotări și servicii publice, respectiv **35%** pentru parcelele de locuinte unifamiliale si cu maxim doua apartamente.

Se va respecta un C.U.T. maxim de **1,2** pentru parcelele de dotări și servicii publice, respectiv **1** pentru parcelele de locuinte unifamiliale si cu maxim doua apartamente.

BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUASA	
Teren arabil în intravilan	49242 mp	100 %	0	0
Suprafata aferenta circulatiilor ce devin domeniu public-carosabil, trotuare, spatii verzi aferente.	0	0	9492 mp	19,27%
S aferentă zonei de locuințe unifamiliale si cu maxim doua apartamente	0	0	27426 mp	55,70%
S aferentă zonei de dotări și servicii publice	0	0	7387 mp	15,00%
S aferenta zonei de utilitati publice	0	0	461 mp	0,94 %
S. aferentă zonei de spatii verzi	0	0	2462 mp	9,09 %
TOTAL TEREN	49242 mp	100 %	49242 mp	100.00%

3.9 Echiparea tehnico-edilitara

● Alimentarea cu apă potabilă

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al comunei Dumbrăvița, existentă în vecinătatea parcelei studiate.

a) Situația existentă.

În prezent, pe parcela studiată nu există instalații de alimentare cu apă potabilă.

b) Situația propusă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al comunei Dumbrăvița.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 402568 și 402569 Dumbrăvița; Nr. Cad. 402568 și 402569

● **Canalizarea**

a) Situația existentă.

În prezent, parcela studiată nu este sistematizată, are funcțiunea de teren arabil în extravilan și, în concluzie, nu există canalizare menajeră sau pluvială, aceasta aflându-se în vecinătate.

b) Situația propusă.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza o extindere a sistemului de canalizare al comunei Dumbrăvița în lungul străzilor majore și secundare ale zonei. Din această rețea se vor realiza racorduri de canalizare pentru fiecare parcelă în parte.

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri, din interiorul parcelelor, vor fi colectate separat într-un bazin de retenție cu un volum de 3 m³, amplasat pe fiecare parcelă, și vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute pe fiecare parcelă.

Apele pluviale de pe platformele betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție, propuse conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 135 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în canalul de desecare HPR 15 (Beregsău Vechi).

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

● **Iluminatul public stradal:**

Se prevede un iluminat stradal al zonei cu rețelele de alimentare pozate subteran. Acesta se va realiza cu corpuri de iluminat de 250W montate pe stâlpi.

● **Alimentarea cu energie electrica:**

În prezent pe amplasamentul studiat nu există rețele de energie electrică, dar acestea se găsesc în vecinătate, iar asigurarea noii dezvoltări cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei existente a localității, și realizarea de noi bransamente la aceasta.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 402568 și 402569 Dumbrăvița; Nr. Cad. 402568 și 402569

● Echiparea cu rețele de telecomunicații:

În prezent pe amplasamentul studiat nu există rețele de telecomunicații, dar acestea se găsesc în vecinătate, iar asigurarea noii dezvoltări cu rețea de telecomunicații se va realiza prin extinderea rețelelor existente, și realizarea de noi branșamente la acestea.

● Alimentare cu gaze naturale:

În prezent pe amplasamentul studiat nu există rețele de gaze naturale, dar acestea se găsesc în vecinătate, iar asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelelor existente, și realizarea de noi branșamente la acestea.

● Incalzirea locuintelor:

Încălzirea locuințelor se va realiza prin intermediul centralelor de apartament, sau de bloc, alimentate cu gaze naturale sau alți combustibili.

Aceasta soluție va fi studiată și adoptată pe baza unor proiecte de specialitate la faza de Autorizație de Construire.

● Deseurile menajere:

Deseurile menajere vor fi depozitate în puștele amplasate la fiecare clădire de locuire individuală sau tip duplex în parte și la fiecare construcție unde rezultă astfel de deseuri, într-un loc special amenajat în zona căii de acces. Puștele vor fi ridicate și golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii încheiat între locatari și societatea de salubritate.

3.10 Protecția mediului

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

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

- Spațiul plantat pe fiecare parcelă de locuințe nu va fi mai mic de 5% din suprafața lotului.
- Spațiul plantat pe fiecare parcelă de dotări și servicii publice nu va fi mai mic de 5% din suprafața lotului.
- Se prevede o parcelă independentă de spațiu verde, care reprezintă 5,00% din suprafața totală a terenului studiat.
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 402568 și 402569 Dumbrăvița; Nr. Cad. 402568 și 402569

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului pentru PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA LOCUINȚE UNIFAMILIALE ȘI MAXIM DOUĂ APARTAMENETE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

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

a). gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor;

PLANUL URBANISTIC ZONAL propune, pe terenul in suprafata totala de 49242 mp, organizarea la standarde ridicate a unei zone de locuinte unifamiliale și cu maxim două apartamente și funcțiuni complementare. Astfel, aceasta etapa se constituie intr-o premisa a continuarii dezvoltarii acestei zone prin extinderea zonelor de locuinte individuale si servicii Aceasta premisa s-a creat in special datorita existentei unor suprafete de teren arabil relativ mari, neutilizate pana in prezent, la limita intravilanului comunei Dumbrăvița.

Aceasta premisa va atrage dupa sine rezolvarea problemei alimentare cu apa si a canalizarii pentru zona studiata cat si realizarea unui acces facil catre reseaua stradala a comunei Dumbrăvița.

Orice alta dezvoltare a activitatii pe amplasament se va realiza cu respectarea functiunilor initiale de catre PLANUL URBANISTIC ZONAL prezentat.

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

PLANUL URBANISTIC ZONAL propus va influenta si celelalte planuri sau programe pentru zona supusa dezbaterii, existente deja sau in curs de aprobare, in sensul in care se va accelera obtinerea aprobarilor necesare de la organele abilitate si a demararii activitatilor de parcelare si construire a imobilelor si infrastructurii aferente.

In aceeasi masura, PLANUL URBANISTIC ZONAL supus aprobarii este influentat de planurile existente in lucru sau aprobate in zona, in sensul corelarii proiectelor de realizare a infrastructurii zonei (extindere retea de apa canal, realizare drumuri de acces).

Acesta va accentua tendinta de dezvoltare a zonei de vest a localitatii, va atrage dupa sine demararea tuturor lucrarilor propuse a se realiza in zona datorita in special aportului pe care il vor avea noii investitori la aceasta.

c). relevanta planului sau programului in/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.

Se evidentiaza demararea proiectelor pentru:

- alimentarea cu apa potabila in sistem centralizat, de la reseaua comunei Dumbrăvița, prin extinderea acesteia pana la zona studiata;
- colectarea centralizata a apelor menajere;
- colectarea apelor pluviale in sistem centralizat;
- realizarea drumurilor de acces si legatura.

Racordarea propriu-zisa a acestor retele se va realiza la cele existente si cele prevazute in etapa de perspectiva.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 402568 și 402569 Dumbrăvița; Nr. Cad. 402568 și 402569

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). probleme de mediu relevante pentru plan sau program;

Cea mai importanta problema de mediu ridicata de promovarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL consta in colectarea si directionarea spre canalizare a apelor uzate colectate de pe amplasament.

Se evidentiaza colectarea separata a apelor pluviale, asigurarea tratamentului corespunzator zonei de unde provin (cele de pe platformele carosabile sunt trecute initial printr-un separator de produse petroliere) si directionarea spre canalizarea existenta.

O alta problema de mediu va fi cea data de gestionarea deseurilor menajere. Acestea vor fi ridicate de catre serviciul de salubritate al comunei Dumbrăvița. Prin implementarea proiectului propus se vor elimina de asemenea si rampele clandestine de deseuri ce se creaza in zona ca urmare a depozitarii necorespunzatoare de deseuri provenite din lucrarile de amenajare realizate de catre investitorii din zona.

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

Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deseurilor produse in perimetrul zonei studiate. Se evidentiaza functionarea la ora actuala a serviciului de colectare a deseurilor menajere de pe raza Municipiului Timișoara si in zona din imediata vecinatate a acestuia. Se evidentiaza de asemenea faptul ca necesarul de apa se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cat si a conditiilor de evacuare a apelor reziduale facandu-se prin avizele solicitate de catre beneficiar la institutiile abilitate.

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

a). probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;

Înca de la etapa de analiza a PLANULUI URBANISTIC ZONAL, urmata de cea de proiectare a tuturor elementelor ce vor concura la mobilarea amplasamentului, se iau toate masurile de prevenire a poluarii. Se considera ca probabilitatea aparitiei de evenimente nedorite va fi cu totul accidentala.

Se va urmări indeaproape modul in care se vor respecta conditiile impuse de catre institutiile abilitate la realizarea echiparii edilitare si a mobilarii amplasamentului. Se considera astfel ca zona nu va suferi modificari ale calitatii mediului.

Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minima si total accidentala.

b). natura cumulativa a efectelor;

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 vest a comunei Dumbrăvița.

c). natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

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

Nu sunt riscuri pentru sanatatea populatiei, in primul rand datorita naturii proiectului propus – edificarea unei zone de locuinte colective mici și individuale cu servicii, cat si a solutiilor adoptate pentru implementarea acestuia.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 402568 și 402569 Dumbrăvița; Nr. Cad. 402568 și 402569

Riscurile pentru mediu sunt de asemenea reduse ca urmare a elementelor amintite anterior.

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

Asa cum s-a amintit anterior, realizarea efectiva a proiectului in perimetrul analizat nu va afecta, in cazul gestionarii corespunzatoare si a echiparii corespunzatoare, aceasta suprafata si nici zonele invecinate. Nu se pune astfel problema marimii si spatialitatii efectelor, a zonelor geografice si a marimii populatiei ce ar putea fi afectate.

f). valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Nu exista areale specifice ce pot fi afectate de promovarea investitiilor pe suprafata de teren propusa pentru demararea acestora. Intregul perimetru va fi amenajat astfel ca acestea se vor incadra in specificul zonei.

- 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.

In ceea ce priveste sursele de poluare a aerului datorate functionarii centralelor termice proprii ce asigura apa calda si agentul termic necesar incalzirii imobilelor in perioada de iarna, acestea se vor incadra in limitele impuse de normativele in vigoare, ca urmare a combustibilului utilizat, in cea mai mare parte fiind gazul natural, a cantitatilor relativ mici necesare in cea mai mare parte a anului si a echipamentelor de ultima generatie existente pe piata romaneasca.

- folosirea terenului in mod intensiv:

Folosirea terenului pentru constructia de imobile si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizarii acestuia in mod intensiv.

Proiectul promovat nu va afecta arealul analizat.

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

Nu este cazul.

3.11 Obiective de utilitate publică

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

Intocmit: **arh. Laura Tifan Gy**