

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE:

1.1 Date de recunoastere a P.U.Z.

▪ **DENUMIRE PROIECT:**

**PUZ- DEZVOLTARE ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – AVIZE
CONF. PUZ, AVIZ DE OPORTUNITATE**

▪ **ADRESA INVESTITIEI:**

**Jud. Timiș, Com. Dumbrăvița- extravilan, CF 413611, 413612 – Dumbrăvița,
Nr. Cad. 413611, 413612.**

▪ **BENEFICIAR:**

BALLENDAT NATALIA, FITER BIANCA-ANDREEA ȘI FITER DORU

▪ **SUPRAFATA**

37 100,00 mp

▪ **PROIECTANT GENERAL**

S.C. SIGN A S.R.L. - Arh. Daniel Stămorean

▪ **FAZA**

PLAN URBANISTIC GENERAL

▪ **PERSOANĂ DE CONTACT**

Arh. Boldor Mihaela, 0763 657 503, boldor.mihaela@gmail.com

1.2 Obiectul lucrării

Elaborarea documentatiei de față este determinată de intenția de a transforma o zonă cu funcțiunea actuală agricolă, din nord-estul localității Dumbrăvița, în zonă destinată funcțiunilor urbane de locuit.

Documentația se elaborează la comanda beneficiarilor BALLENDAT NATALIA, FITER BIANCA ANDREEA ȘI FITER DORU, având ca obiect parcelarea unor terenuri (S=37100mp) în vederea realizării de locuințe individuale, izolate sau cuplate, locuințe colective și dotari-servicii. De asemenea se prevede realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

În prezent terenul studiat este liber de construcții.

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției geografice, terenul studiat are un important potențial de dezvoltare.

Terenul studiat este proprietate privată, situat în nord-estul localității Dumbrăvița, în extravilan, la nord de drumul De258.

Parcela cadastrală care face obiectul prezentei documentații este:

413611	S= 18 294,00mp	- Arabil extravilan;
413612	S= 18 806,00mp	- Arabil extravilan;

Beneficiarii solicită întocmirea documentației de urbanism necesare în vederea parcelării terenului pentru 2 zone funcționale: locuințe individuale (izolate sau cuplate) cu maxim doua unități locative și zonă locuințe colective, dotări și servicii, drumuri interioare de deservire, spații verzi amenajate, precum și echiparea tehnico-edilitară aferentă.

La elaborarea documentației de urbanism se vor avea în vedere strategiile de dezvoltare urbanistică ale localității Dumbrăvița.

În acest scop se analizează perimetrul adiacent și se studiază posibilitatea reconsiderării zonei din punct de vedere urbanistic.

Regimul juridic al terenurilor luate în studiu se prezintă astfel:

- teren arabil extravilan cu CF nr. 413611-Dumbrăvița aflat în proprietatea lui FITER BIANCA-ANDREEA ȘI FITER DORU.
- teren arabil extravilan cu nr. CF nr. 413612-Dumbrăvița aflat în proprietatea lui BALLENDAT NATALIA.

Regimul economic al terenului luat în studiu se prezintă astfel: teren arabil extravilan.

Documentația prevede: trasarea viitoarelor drumuri, profilarea lor în funcție de trama stradală existentă a localității și a PUZ-urilor vecine aprobate, propunerea unor posibile clădiri gândite în vederea dezvoltării zonei de locuințe, servicii către populație, toate acestea fiind puse în relație cu parcelele noi create.

Planul urbanistic zonal de față propune o parcelare a terenului în vederea constituirii mai multor parcele, destinate construirii de locuințe individuale, locuințe colective, dotări și servicii, zone verzi, precum și terenul ce se va ceda pentru realizarea de drumuri.

Planul Urbanistic Zonal cuprins în prezenta documentație este întocmit în conformitate cu Legea 50/1991 republicată și Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 privind Metodologia de elaborare a conținutului - cadru al Planului Urbanistic Zonal, ținând cont și de OMS 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea " Normelor de igiena și a recomandarilor privind modul de viață al populației", prezenta documentație tratând următoarele probleme enunțate de către beneficiar:

- parcelarea în conformitate cu R.G.U. și prevederile Consiliului Județean Timiș;
- stabilirea regulilor urbanistice de amplasare a construcțiilor în cadrul parcelelor și a procentelor de ocupare și utilizare a terenului în conformitate cu R.G.U. și prevederile C.L. Dumbrăvița;
- stabilirea soluțiilor de principiu a echipării cu utilități a noii parcelări;
- stabilirea soluțiilor de principiu a profilelor stradale nou create în conformitate cu prevederile legale existente în domeniu și prevederile C.L. Dumbrăvița;
- stabilirea mișcării proprietarilor asupra terenului studiat, în vederea realizării zonei de locuințe individuale, izolate sau cuplate și funcțiuni complementare;
- ambientarea zonei, soluții de principiu, spațiu verde, iluminat public.

1.3 Surse documentare:

Studii și proiecte elaborate anterior:

1. Plan Urbanistic Zonal Director - Comuna Dumbrăvița, elaborat în 2004;
2. Zonă studiată se învecinează cu P.U.Z. aprobat - Zonă rezidențială (HCJ nr.34/2017);
3. P.U.Z. aprobat – Zonă rezidențială (HCJ nr.4/2004);
4. P.U.Z. aprobat – Zonă rezidențială (HCJ nr.23/2003);
5. P.U.Z. aprobat – Zonă rezidențială (HCJ nr.58/2008);
6. P.U.Z. aprobat – Zonă rezidențială (HCL nr.72/2005);

Studii de fundamentare, proiecte întocmite concomitent cu PUZ:

1. Date topograficeși cadastrale - proiect întocmit de ing. Cacoveanu Adrian.
2. Raport de diagnostic intruziv nr. 52423/20.10.2020 - arhg. Bogdan Alin Craiovan, Universitatea de Vest din Timișoara.
3. Studiu geotehnic nr. 237/2020 - ing. Avram Jurca.
4. Lucrarea L 207/49/2021 Eliberare amplasament - s.c. INATIM ELC SRL.

5. Proiect tehnic Relocare/Protejare conducta de transport gaze natural existenta, DN 150, racord SRMP Giarmata Mare, nr. TATI 50/2021 - ing. Rusu Daniel.

Date statistice:

La ora actuală terenul este arabil și complet depopulat. Propunerea aduce un număr de aprox. de 250 locuitori.

La întocmirea prezentului PUZ, s-a consultat și respectat Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM - 010 - 2000 din august 2000. Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1 Evoluția zonei:

Evoluția zonei și încadrarea în teritoriu

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției geografice apropiate de municipiul Timișoara, comuna Dumbrăvița are un important potențial de dezvoltare atât a activităților serviciilor, cât și al locuirii.

Tendința de dezvoltare a localității Dumbrăvița este de ocupare și construire a acestei zone, cu funcțiuni diversificate: locuire, servicii, comerț, etc.

Dezvoltarea în viitor a localității Dumbrăvița creează posibilitatea ca în perspectivă, aceasta să devină o localitate satelit ce va funcționa într-un macrosistem, cooperând cu municipiul.

În extravilanul comunei Dumbrăvița, pe un teren proprietate privată, se dorește amenajarea unor zone rezidențiale, cuprinzând loturi pentru construcția de case individuale, cuplate sau înșiruite cu posibile funcțiuni complementare și drumurile de acces aferente.

2.2 Încadrarea în localitate:

Terenul se află la est de extravilanul Dumbrăvița și se învecinează cu limita administrativă a Comunei Dumbrăvița. Destinația propusă în PUZ Director Dumbrăvița pentru terenul studiat este de locuire și funcțiuni complementare locuirii, spații verzi, de agrement și sport sau perdele verzi.

Pentru parcela 413611 limitele terenului sunt:

- *la Nord:* Parcele de locuințe individuale cu funcțiuni complementare conform PUZ aprobat (CF nr. 413233, 413234, 413235, 413232, 413236, 413237, 413238, 413239, 413240, 413241, 413242, 413243);
- *la Est:* drumul de exploatare De 268 (strada Albatrosului);
- *la Sud:* Parcela CF. Nr. 413612 (teren arabil neconstruit)
- *la Vest:* Parcela nr. Cad. A255/20 (teren arabil neconstruit)

Pentru parcela 413612 limitele terenului sunt:

- *la Nord:* Parcela CF. Nr. 413611 (teren arabil neconstruit);
- *la Est:* drumul de exploatare De 268 (strada Albatrosului);
- *la Sud:* drumul de exploatare DE 258
- *la Vest:* Parcela nr. Cad. A255/20 (teren arabil neconstruit).

În prezent, pe această sit folosința actuală este cea agricolă – teren arabil.

2.3 Elemente ale cadrului natural:

a. Considerații generale

Comuna Dumbrăvița aparține județului Timiș, situat în partea de Vest a României. În cadrul județului comuna se învecinează:

- la Nord: Comuna Giarmata și comuna Sâhandrei;
- la Est: Comuna Ghidoda;
- la Sud: Municipiul Timișoara
- la Vest: Municipiul Timișoara.

Zona studiată în cadrul P.U.Z. este situată în partea nord-estică a localității.

b. Relieful

Terenul este relativ plan și orizontal, având stabilitatea generală asigurată.

Morfologic, zona este situată în Câmpia Banatului, parte integrantă din marea unitate geomorfologică Câmpia Tisei, centrul unui mare complex aluvionar, a cărui axă longitudinală o constituie râurile Timiș și Bega.

Zona este lipsită de factori de poluare, neexistând în vecinătate agenți cu degajări de noxe, produceri de zgomote sau alte elemente ce nu sunt compatibile cu o zonă rezidențială.

c. Hidrografia

Comuna Dumbrăvița, din punct de vedere a riscurilor naturale existente, are referitor la inundații doar zone cu risc natural mic, locale. Și anume inundabilitatea malurilor râului Timiș și Bega.

d. Date geotehnice. Adâncimea de îngheț

Geomorfologic, amplasamentul se află în zona de Vest a țării.

Din punct de vedere geotehnic pe teritoriul comunei predomină pământurile argilo – nisipoase, urmate de nisipuri fine și medii.

Adâncimea minimă de fundare recomandată $H_{min} = 80$ cm.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi, pentru obiectivele nominalizate fiind necesare studii geotehnice definitive. Zona studiată nu este expusă unor fenomene de risc natural.

Conform STAS-ului 6054-77, adâncimea maximă de îngheț, aferentă amplasamentului, este de 60-70 cm.

e. Seismicitate

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se înscrie, conform normativului P100-1/2013, în zona cu hazard seismic, pentru care se vor considera $a_g=0,20g$ și $T_c=0,7$ sec.

Distanța celui mai apropiat punct al comunei de epicentrul de la Banloc este la o distanță de aproximativ 44km, ceea ce elimină riscul natural datorat seismului.

f. Date climatologice. Regimul eolian

Climatic, amplasamentul se integrează în particularitățile macroclimatice ale județului Timiș determinate de poziția geografică a acestuia în continentul european. Regimul termic și pluviometric este influențat de interferența maselor de aer cu caracter continental de origine vestică cu cele de origine estică precum și invazia unor mase de aer cald dinspre sud ce traversează Marea Mediteraneană.

a) Temperatura aerului:

- minim absolută: $-29,3$ °C;
- maxim absolută: $+40$ °C;
- media lunară maximă: $+21-22$ °C;
- media lunară minimă: $-1-2$ °C.

b) Precipitații:

media lunară maximă: 70-80 mm;

- cantitatea maximă: 100mm/24 ore;
- media anuală: 600-700 mm.

c) Vânt, direcții predominante:

- Nord-Sud: 16%;
- Est-Vest: 13%.

f. Arii protejate

Suprafața studiată NU se află sub incidența ariilor protejate.

2.4 Circulația:

Accesul în zonă se poate face astfel:

- *la sud* : se poate face accesul de pe drumul de exploatare De258;
- *la nord*: se poate accesa de pe str. Cocorului, stradă creată în urma Planurilor de Zonificare învecinate și apropiate terenurilor supuse reglementării;
- *la est*: se poate face accesul de pe drumul de exploatare De268 (str. Albatrosului).

Strada Albatrosului va fi continuată și va asigura circulația spre terenul în studiu.

Analiza circulației din zonă a relevat că accesul spre terenul studiat se poate realiza relativ ușor.

2.5 Ocuparea terenurilor:

Amplasamentul se află în extravilan și este format din următoarele parcele cadastrale:

413611	S= 18 294,00mp - Arabil extravilan - proprietari Fiter Bianca Andreea și Fiter Doru.
413612	S= 18 806,00mp - Arabil extravilan - proprietar Ballendat Natalia.

Pentru terenul CF nr. 413611, prin actul notarial nr. Convenția de uz și servitute aut. sub. nr. 3728 din 06.07.2021 emis de Romanu Claudiu-Valentin s-au înscris următoarele sarcini:

- intabulare, drept UZ cu titlu gratuit, asupra unei suprafețe de 200 mp din teren, pe întreaga durată de existență a capacității energetice – E-distribuție Banat SA
- intabulare, drept de servitute de trecere subterană și aerian perpetuă, cu titlu gratuit, asupra unei suprafețe de 200 mp din teren, pe întreaga durată de existență a capacității energetice – E-distribuție Banat SA
- intabulare, drept de servitute de trecere perpetuă cu piciorul și/sau cu autovehicule, cu titlu gratuit, asupra unei suprafețe de 200 mp din teren, pe întreaga durată de existență a capacității energetice – E-distribuție Banat SA

Pentru terenul CF nr. 413612 nu există înscrieri privitoare la sarcini.

Categoria de folosință este teren arabil.

Proprietarii terenurilor: **BALLENDAT NATALIA, FITER BIANCA-ANDREEA ȘI FITER DORU.**

2.5.1 Relaționări între funcțiuni

Actualmente terenul este arabil.

În prezent, în zonă există mai multe PUZ-uri avizate:

La Nord - P.U.Z. avizat HCJ nr. 34/2017 - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare;

- P.U.Z. avizat HCJ nr.4/2004 – Locuințe;
- P.U.Z. avizat HCJ nr.23/2003 – Locuințe și dotări de agrement;

La Sud - PUZ avizat HCJ nr.58/2008 – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare;

- PUZ avizat HCL nr. 72/2005 – zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

2.5.2 Gradul de ocupare a zonei

Actualmente terenul are un POT egal cu 0 și un CUT egal cu 0.

2.5.3 Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

În zonă au fost aprobate PUZ-uri de locuințe și funcțiuni complementare locuirii, iar acest PUZ vine ca o continuare de dezvoltare a zonei reglementate anterior.

2.5.4 Asigurarea cu spații verzi

În zonă nu există spații verzi prevăzute.

2.5.5 Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Stabilitatea terenului este asigurată. Nu există alte riscuri naturale în zonă.

2.5.6 Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile din zonă se manifestă în special prin slaba dezvoltare a tramei urbane.

Terenul nu este întreținut și utilizat în nici un scop.

Lipsa canalizării este o altă problemă prezentă în zonă.

2.6 Echiparea edilitară

În prezent, în zona studiată există rețea electrică LEA 20kV și magistrala de gaz aparținând TRANSGAZ S.A. ce traversează terenurile aflate în studiu. În prezent, în zona studiată nu există dotări edilitare care să asigure funcționarea optimă a obiectivului de investiții.

În vederea relocării Magistralei de transport gaze naturale DN 150 mm, racord SRM Giarmata a fost realizată lucrarea “ PT nr. TATI50/2021 Relocare/Protejare conductă transport gaze naturale existentă DN150 Racord SRMP Giarmata Mare”, avizată de către TRANSGAZ prin avizul nr. 303/05.10.2021 și executată conform Autorizației de Construire nr. 345/14.10.2021 eliberată de Primăria Comunei Dumbrăvița.

Alimentarea cu apă și canalizarea

Comuna Dumbrăvița dispune de alimentare cu apă pe strada Lebedei. Pentru alimentarea cu apă a zonei de locuințe studiate de P.U.Z. se propune branșarea la rețeaua centralizată de distribuție a apei potabile a Comunei Dumbrăvița, iar pentru rezolvarea canalizării se propune racordarea la rețeaua de canalizare a Comunei Dumbrăvița.

Alimentarea cu energie electrică

În vederea obținerii avizului 07065518/02.03.2021 din partea E-distribuție Banat a fost elaborată în prealabil lucrarea “ L. 207/49/2021 - Eliberare amplasament – PUZ Dezvoltare zona locuințe și funcțiuni complementare – Loc. Dumbrăvița, CF 413611,413612, Jud. Timiș – Fiter Bianca Andreea” de către SC INATIM ELC SRL.

Soluția proiectată ține seama de situația energetică existentă a instalațiilor electrice aparținând SC E-distribuție Banat SA, iar în raport cu noul obiectiv sunt necesare următoarele lucrări:

-demontare LEA 20 kV Avicola Giarmata între stâlpii 47-49; L=161m cu demolarea stâlpilor nr. 48 și 49.

- plantare 1 stâlp tip 12G31 care se va amplasa la 7,5 m față de stâlpul nr. 48 demontat. Stâlpul proiectat va fi echipat cu coronament semiorizontal de întindere, lanțuri duble de întindere compozit, STEPv-24 kV (conform DY 595 RO), un set de descărcătoare cu oxid de zinc (conform DY 557 RO) și priză de pământ cu $R_p = 4$ ohmi;

- LES 20 kV proiectată între stâlpul 12G31 și manson proiectat, cu canalizare în lungime de 200m realizat cu cablu Al 3x185 mmp (conform DC 4385) pozat în tub pe toată lungimea.

-secționare LEA 20 kV existent (LEA 20 kV Avicola Giarmata) și mansonare cu LEA 20 kV proiectat.

În zona studiată traversată de linia electrică aeriană de medie tensiune LEA 20kV se se impune un culoar de protecție de 24,00m lățime, adică 12,00m din ax.

Noul obiectiv va putea fi racordat la rețeaua existentă în baza unui aviz tehnic de racordare emis de către furnizorul de energie electrică.

Iluminat public

În momentul actual, iluminatul public se află pe strada Albastrosului.

Canalizație telecomunicații

În momentul actual, pe parcelele studiate nu există rețea de telecomunicații.

2.7 Probleme de mediu

Relația cadrul natural - cadrul construit

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au în prezent, categoria de folosință terenuri arabile sau curți construcții.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea pentru asigurarea de terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuințe și funcțiuni complementare, este în continuă creștere.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

Transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferite faze de elaborare și dezbateri publică.

Pentru lucrarea de față a fost emis Raportul de informare și consultare a publicului în urma Procesului Verbal nr. 24072/22.06.2020 emis de Primăria Comunei Dumbrăvița.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru nevoile prezentului PUZ a fost considerată necesară întocmirea în cadrul studiilor de fundamentare a lucrării "Date topografice și cadastrale, sc. 1:2000" prin care, în afara suportului topografic, au fost evidențiate datele principale privind situația parcelară și a proprietăților.

Concluzia principală a studiului a fost aceea că lucrările preconizate prin PUZ au în vedere numai terenuri ce se afla în proprietatea beneficiarilor.

3.2 Prevederi ale PUZ Director Dumbrăvița

Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița prevede ca terenul studiat să aibă destinația de zonă rezidențială cu funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare locuirii.

3.3 Valorificarea cadrului natural

În zonă nu există elemente ale cadrului natural ce merită a fi menținute.

Se propune plantarea unui arbore de talie medie la fiecare 150 mp de parcelă.

Se interzice forarea de noi puțuri fără avizul A.N.- Apele Romane

Condițiile de clima, cât și cele privind construibilitatea nu ridică probleme deosebite.

Condițiile de fundare ale terenului sunt, conform studiului geotehnic, bune.

Terenul este plan și nu necesită lucrări semnificative de sistematizare pe verticală.

3.4 Modernizarea circulației

Prezentul subcapitol tratează lucrările necesare asigurării traficului auto și pietonal al zonei studiate.

Potrivit studiilor efectuate a rezultat că propunerea circulațiilor din zonă, atât cele carosabile, cât și cele pietonale, constituie un factor important în alegerea soluțiilor optime pentru o ambianța urbană corespunzătoare unei zone rezidențiale.

În general trama stradală propusă urmărește:

- accesibilitatea zonei și legăturile acesteia cu zonele funcționale existente;
- posibilitatea tranzitării zonei pe trasee cât mai scurte și directe;
- rezolvarea cât mai eficientă a tramei stradale, a problemelor de accese auto și pietonale, urmărind obținerea unor profile stradale corespunzătoare din punct de vedere tehnic noilor cerințe de dezvoltare a zonei.

Lucrările executate în această etapă pot constitui un punct de început pentru trama rutieră necesară parcelelor învecinate.

La capitolul 2.4. au fost prezentate drumurile de exploatare și cele amenajate prin PUZ-urile aprobate ce se află în apropierea parcelelor supuse studiului și care se găsesc în continuarea unor artere ale localității Dumbrăvița. Astfel, în zonă se dorește continuarea și amenajarea arterelor ce au fost definite de PUZ-urile din vecinătăți. Acestea ar face accesul foarte ușor la zona rezidențială propusă spre dezvoltare.

3.4.1. *Transportul în comun*

Actualmente , nu exista transport in comun asigurat de Autoritatile Locale.

3.4.2 *Circulațiile auto*

Artera De 258, care e de 4 m lățime se va transforma în arteră cu 12,00 m cu două benzi de circulație (una pe sens), iar artera De 268 care e de 4 m lățime se va transforma în arteră de 16,00m cu două benzi de circulație (una pe sens). Drumurile transversale ce fac accesul la parcelele de locuit va fi de 12,00 m cu două benzi de circulație si 7,00 m carosabilul. Scopul este de descurajare a traficului de tranzit prin interiorul unităților rezidențiale.

3.4.3 *Circulația pietonală, ciclistă, pentru persoane cu handicap*

Pe toate arterele de circulație auto sunt prevăzute circulații pietonale. De asemenea trecerile de pietoni vor fi adaptate și persoanelor cu handicap. (coborâri înclinate de pe trotuare, semafoare sonore, etc.)

3.4.4 *Parcajele*

Parcajele se vor amplasa în cadrul parcelelor, în funcție de necesitățile viitoarelor construcții, parcare, gararea și manevrele autovehiculelor se va face în incintă, pentru acestea fiind realizate: alei carosabile, parcaje acoperite sau neacoperite.

3.5 **Zonificare funcțională- Reglementări, bilanț teritorial**

3.5.1 *Zonificare, principii de rezolvare urbanistică*

Potrivit temei lansate de către beneficiar, obiectul principal al studiului îl constituie lotizarea terenului în conformitate cu prevederile R.G.U. ale R.L.U. și P.U.Z. Director al Comunei Dumbrăvița, prevederile C.L. Dumbrăvița și hotărârile Consiliului Județean Timiș și celelalte norme în vigoare din domeniu, în vederea locuirii.

Astfel s-au obținut un număr de 38 parcele, dintre care: **34 destinate construirii de locuințe individuale (izolate sau cuplate cu max 2 unități locative/parcelă), 3 loturi destinate zonei de locuințe colective, dotări și servicii publice, 1 lot cu destinația spațiu verde și terenul** ce se va ceda pentru realizarea de **drumuri publice**.

Principiul de rezolvare urbanistică a urmărit îndeaproape rezolvarea circulațiilor, precum și principiul unificării zonelor funcționale (locuire, zone verzi, dotări, servicii).

Propunerea aduce un număr de aprox. de 250 locuitori. În vecinătatea străzii Albatrosului, strada traversată de conducta TGN, Dn 150 mm, racord SRM Giarmata Mare, cls.IV de locație, densificarea este redusă, de aproximativ 10 locuitori.

3.5.2 *Propuneri de intervenții privind fondul construit.*

Nu este cazul.

3.5.3 *Reglementări*

Reglementările sunt prezentate în planșele ce însoțesc acest memoriu.

3.5.4 Bilanț teritorial

SUPRAFETE	mp.	%
Total zonă studiată - înscris în C.F.	37100,00	100,00
Total zonă studiată - măsurat în teren	37100,00	100,00
Zonă locuințe individuale, cu maxim 2 unitati locative pe parcela	22 878,00	61,67
Zonă locuințe colective, dotări și servicii publice	3 343,00	9,01
Spații verzi	1858,00	5,01
Drumuri inclusiv trotuare și spații verzi de aliniament	9021,00	24,32

3.5.4 Indici Urbanistici

Procentul de ocupare a terenului propus în zonă respectă Hotărarea CJT nr. 115/2008.

Procentul de ocupare a terenului s-a calculat pentru zonă de tip rezidențială. Spațiul verde e particular.

- ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

- parcelele 01-34 – locuințe individuale, în regim izolat sau cuplat, cu maxim 2 unități locative / parcelă;

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. max = 35 %

C.U.T. max = 1,05

Regim de înălțime max: *D/S+P+1E+M/Er*

H maxim cornișă = 8,00m;

H maxim coamă pentru M sau atic Er= 12,00m;

Tipologia clădirilor/construcțiilor: clădiri de locuit în sistem individual, izolat sau cuplat, cu maxim 2 unități locative / parcelă; există posibilitatea de unificare a parcelelor și construire de locuințe înșiruite

Retragere minimă:

• *față de frontul stradal - minim 6,00 m;*

• *față de limitele laterale:*

– *minim 6,00 m pentru parcelele cu limita laterală către stradă;*

– *alipit sau conform codului civil pentru clădirile în regim de înălțime P+1E;*

– *minim Hcornisa/2, față de una dintre limitele laterale, pentru clădirile în regim de înălțime P+1E+M/Er, iar către cealaltă limită alipit sau conform codului civil;*

– *pentru clădirile înșiruite se va respecta Hcornisa/2 către ambele limite laterale în extremitățile imobilului format din construcțiile înșiruite;*

• *față de limita posterioară – minim 6,00 m;*

Învelitoare șarpantă / terasă;

Panta acoperișului = 20° - 45°.

- ZONĂ LOCUINTE COLECTIVE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE – parcele 35, 37-38

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. max = 40 %

C.U.T. max = 1,20

Regim de înălțime max: *D/S+P+1E+M/Er*

H maxim cornișă = 8,00m;

H maxim coamă pentru M sau atic Er = 12,00m;

Tipologia clădirilor/c-țiilor: locuințe colective, dotări, servicii publice; maxim 1 unitate locativă / 150 mp teren;

Retragere minimă:

• *față de frontul stradal - minim 6,00 m;*

• *față de limitele laterale:*

– *minim 6,00 m pentru parcelele cu limita laterală către stradă;*

– *alipit sau conform codului civil pentru clădirile în regim de înălțime P+1E;*

– *minim Hcornisa/2, față de una dintre limitele laterale, pentru clădirile în regim de înălțime P+1E+M/Er, iar către cealaltă limită alipit sau conform codului civil;*

• *față de limita posterioară – minim 6,00 m;*

Învelitoare șarpantă / terasă;

Panta acoperișului = 25° - 45°.

Terenul va fi ocupat treptat, construcțiile realizându-se în etape.

- Construcțiile vor avea utilități proprii și parcaje independente, cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore.
- S-au rezervat zone speciale pentru spații verzi și dotări tehnico-edilitare.
- Se vor asigura locuri de parcare, proporțional cu dimensiunile și capacitatea construcțiilor ce se vor realiza.

Amplasarea construcțiilor pe parcele

Având în vedere configurația zonei, se propun următoarele:

- Amplasarea construcțiilor față de limitele frontale ale parcelei se va face la min. 6,00m , conform planșei Reglementări Urbanistice.
- Distanțele recomandate ale clădirilor față de limitele posterioare ale parcelei sunt de minim 6,00m, conform planșei de Reglementări Urbanistice
- Distanța între clădirile de parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare și Codului Civil pentru construcțiile cu regim de înălțime maxim D(S)+P+1E și egală cu jumătatea înălțimii cornișei pentru construcțiile cu regim de înălțime D(S)+P+1E+M(Er).
- Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății.
- În zona conductei de transport gaze Dn 150 Racord SRM Giarmata Mare se va respecta distanța minimă de 6m între conductă și locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășurat activitatea personal uman cu regim maxim de înălțime P+3E, conform analizei de risc Nr. DEM/5956/25.01.2022 și avizului Transgaz nr. 7923/2520/01.02.2022.

- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform NORMATIVULUI P 118/1998.
- Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.

Încadrarea lucrărilor în clasa și categoria de importanță

- Conform STAS 4273-83, cu privire la asigurarea sursei de apă și la apărarea împotriva inundațiilor.
- Funcție de durată de exploatare - construcții definitive (permanente);
- Durata de funcționare este 24h/zi.

3.6 Obiective de utilitate publică

A fost analizat regimul juridic al terenurilor în zona studiată precum și modul de circulație al terenurilor în funcție de destinația propusă.

Tipurile de proprietate identificate sunt:

- terenuri aparținând domeniului privat.

Terenul ce se intenționează a fi trecut în domeniul public este cel pe care urmează a se realiza străzile cu spațiile verzi de aliniament aferente propuse.

Se vor definitiva donațiile pentru drumuri în urma dezmembrării, efectuate pe baza PUZ-ului aprobat.

Zonificare funcțională	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren arabil	37 100,00	100	-	-
Teren curți construcții	-	-	37 100,00	100
Teren ce rămâne în proprietate privată	37 100,00	100	26 221,00	70,67
Teren ce trece din proprietate privată în proprietate publică	-	-	9021,00	24,32
Teren ce va fi intabulat în CF cu destinația "Spații verzi" - proprietate privată	-	-	1858,00	5,01
Suprafața totală teren	37 100,00	100	37 100,00	100

Din suprafața totală de teren supusă reglementării, 37 100,00mp, suprafața ce va trece în domeniul public de interes local – 9021,0mp - o reprezintă terenul destinat realizării drumurilor incluzând și spațiile verzi de aliniament. Terenul ce va rămâne în proprietatea beneficiarului are suprafața de 28 079,0mp și reprezintă totalul suprafeței parcelei destinate zonei de locuințe și servicii (26 221,0mp) și a zonei verzi (1858,0 mp).

3.7 Dezvoltarea echipării edilitare

În prezent, în zona studiată nu există dotări edilitare care să asigure funcționarea optimă a obiectivului de investiții. Pentru alimentarea cu apă a zonei de locuințe studiate de P.U.Z. se propune branșarea la rețeaua centralizată de distribuție a apei potabile a Comunei Dumbrăvița prin extinderea acesteia până rețeaua existentă pe strada Lebedei,

iar pentru rezolvarea canalizării se propune racordarea la rețeaua de canalizare a Comunei Dumbrăvița prin extinderea acesteia până la strada Ghiocelor.

3.7.1. Alimentarea cu apă

Necesarul de apă s-a determinat în baza STAS 1343-1/2006 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități urbane și rurale".

Suprafața totală a zonei studiate este de 37.100 mp, cuprinzând un număr de 38 parcele, dintre care: 34 destinate construirii de locuințe individuale (izolate sau cuplate cu max 2 unități locative/parcelă), 3 loturi destinate zonei de locuințe colective, dotări și servicii publice, 1 lot spațiu verde și terenul ce se va ceda pentru realizarea de drumuri publice.

Numărul total estimat de locuitori va fi de 250.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și refacerea rezervei de incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Dumbrăvița, rețea existentă pe strada Lebedei și administrată de AQUA DUMBRAVITA S.R.L.

Rețeaua de alimentare cu apă propusă se va realiza din teava de polietilenă PE-HD, Pn 10, De. 110 mm (L~870 m), se va amplasa în zona verde, astfel încât să existe câte un bransament pentru fiecare parcelă și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip. Această rețea de alimentare cu apă propusă se extinde pe o lungime de ~45 m și se va bransa la rețeaua de alimentare cu apă a comunei, aflată pe strada Lebedei.

Rețeaua de apă propusă se va echipa cu hidranți supraterani de incendiu și la cca 1 m față de limita de proprietate a fiecărei parcele se va monta câte un camin de apometru pentru contorizarea debitului de apă consumat.

$$Q S ZI MED = 34,74 \text{ mc/zi} = 0,40 \text{ l/s}$$

$$Q S ZI MAX = 45,16 \text{ mc/zi} = 0,52 \text{ l/s}$$

$$Q S ORAR MAX = 3,76 \text{ mc/h} = 1,04 \text{ l/s}$$

3.7.2. Canalizarea apelor uzate

b. Canalizarea menajeră

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al comunei Dumbrăvița, aflat în administrarea AQUA DUMBRAVITA S.R.L. (existent pe strada Ghiocelor).

Rețeaua de canalizare menajeră propusă în PUZ se va extinde de-a lungul DE 258, DE 252 și DE 262 până la strada Ghiocelor, pe o distanță de ~2000 m, unde se va racorda la rețeaua de canalizare existentă pe strada Ghiocelor.

Conducta de canalizare propusă (L~760 m) va fi realizată din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa în axul străzilor propuse în PUZ și se va poza îngropat. Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 50-60 m. Canalizarea generală a zonei va funcționa gravitațional.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q U ZI MED = 34,74 \text{ mc/zi} = 0,40 \text{ l/s}$$

$$Q U ZI MAX = 45,16 \text{ mc/zi} = 0,52 \text{ l/s}$$

$$Q U ORAR MAX = 3,76 \text{ mc/h} = 1,04 \text{ l/s}$$

3.7.3. Canalizarea apelor pluviale

Apele de ploaie de pe acoperisuri și platforme betonate/parcări sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (L~520 m), trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare în zona verde).

Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi transportată prin pompare (pe o distanță de cca 630 m), până la canalul de desecare aflat la sud de zona studiată - Hcn 263, în care se va descarca controlat printr-o gură de descarcare, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată.

Apele de ploaie cazute în zona studiată se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate.

$$Q_{PL} = 377,56 \text{ l/s}$$

$$\text{Volumul anual al apelor pluviale va fi: } V_{\text{anual}} = 38.512 \text{ mc/an}$$

$$V_{\text{bazin de retenție}} = 266 \text{ mc}$$

BREVIAR DE CALCUL

privind necesarul de apă pentru PLAN URBANISTIC ZONAL – Locuințe cu funcțiuni complementare

A. ALIMENTARE CU APĂ

Necesarul de apă s-a determinat în baza STAS 1343-1/2006 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități urbane și rurale". Calculul necesarului de apă și dimensionarea lucrărilor s-a făcut pentru etapa finală și se preconizează ca zona se va amenaja între anii 2016 - 2017.

Suprafața totală a zonei studiate este de 37.100 mp, cuprinzând un număr de 398 parcele, dintre care: 34 destinate construirii de locuințe individuale (izolate sau cuplate cu max 2 unități locative/parcelă), 3 loturi destinate zonei de locuințe colective, dotări și servicii publice, 1 lot spațiu verde și terenul ce se va ceda pentru realizarea de drumuri publice.

Numărul total estimat de locuitori va fi de 250.

1.NECESARUL DE APĂ

Conform S.R. 1343/1-2006, necesarul de apă este de:

$$N = N_{g+p} (i)$$

unde: $N_{g} (i)$ – necesarul de apă pentru nevoi gospodărești și publice

$$N_{g+p} (i) = N (i) \times [q_{g} (i) + q_{p} (i)]$$

unde: $N (i)$ – număr de locuitori, estimat la 250.

$q_{g1} + q_{p1}$ – debit specific, cantitatea medie zilnică de apă pentru nevoi gospodărești și publice, egală cu 120 l/om zi – conform S.R. 1343/1-2006 – zone cu gospodăriile având instalații interioare de apă și canalizare, cu preparare locală a apei calde.

Conform precizărilor SR 1343/1-2006 debitele specifice au semnificația :

q_{g} – debit specific pentru nevoi gospodărești, precum și pentru creșterea animalelor de pe lângă gospodăriile proprii ale locuitorilor.

q_{p} – apă pentru nevoi publice: unități publice și fântâni de băut apă

Necesarul de apă va fi:

$$N_{g+p} = \frac{1}{1.000} \times 250 \times 120 = 30 \text{ mc/zi}$$

2.DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL

Q S ZI MED – debitul zilnic mediu (mc/zi)

$$Q S ZI MED = k p \times k s \times N$$

unde $Kp = 1,007$ – coeficient ce ține seama de pierderile de apă tehnic admisibile pe aductiune și rețelele de distribuție, conform S.R. 1343/1-2006

$Ks = 1,15$ – coeficient ce ține seama de nevoile tehnice ale sistemului de alimentare cu apă, conform S.R. 1343/1-2006

$$Q S ZI MED = 1,007 \times 1,15 \times 30 = 34,74 \text{ mc/zi} = 0,40 \text{ l/s}$$

Q S ZI MAX – debitul zilnic maxim (mc/zi)

$$Q S ZI MAX = k zi \times Q S ZI MED$$

unde : $K ZI = 1,30$ – coeficient de neuniformitate al debitului zilnic maxim conform, S.R. 1343/1-2006, tabel 1- zone cu gospodării având instalații interioare de apă și canalizare, cu preparare locală a apei calde.

$$Q S ZI MAX = 1,30 \times 34,74 = 45,16 \text{ mc/zi} = 0,52 \text{ l/s}$$

Q S ORAR MAX – debitul orar maxim (mc/h)

$$Q S ORAR MAX = k O \times Q S ZI MAX / 24$$

unde: $K O = 2,0$ – coeficient de neuniformitate al debitului orar maxim conform, S.R.1343/1-2006, tabel 2.

$$Q S ORAR MAX = 2,0 \times 45,16 / 24 = 3,76 \text{ mc/h} = 1,04 \text{ l/s}$$

Debitele necesare sunt:

$$Q S ZI MED = 34,74 \text{ mc/zi} = 0,40 \text{ l/s}$$

$$Q S ZI MAX = 45,16 \text{ mc/zi} = 0,52 \text{ l/s}$$

$$Q S ORAR MAX = 3,76 \text{ mc/h} = 1,04 \text{ l/s}$$

B. CANALIZARE MENAJERA

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un număr de 250 locuitori. Procentul de restituție se consideră de 100% din necesarul de apă calculat pentru etapa de perspectivă.

Debitele evacuate sunt:

$$Q U ZI MED = 34,74 \text{ mc/zi} = 0,40 \text{ l/s}$$

$$Q U ZI MAX = 45,16 \text{ mc/zi} = 0,52 \text{ l/s}$$

$$Q U ORAR MAX = 3,76 \text{ mc/h} = 1,04 \text{ l/s}$$

C. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele de ploaie de pe acoperisuri și platforme betonate/parcări sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (L~520 m), trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare în zona verde). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi transportată prin pompă (pe o distanță de cca 630 m), până la canalul de desecare aflat la sud de zona studiată - Hcn 263, în care se va descărca controlat printr-o gură de descărcare, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată.

Apele de ploaie cazute in zona studiata se vor infiltra liber sistematizat in teren, fiind considerate conventional curate.

Debitul de ape meteorice se stabileste luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846-2/2007 – „Canalizări exterioare” și STAS 9470-73 - „Ploi maxime” debitul pluvial se calculează cu relatia:

$$Q_{pl} = S \times \varnothing \times I \times m$$

$$m = 0,8 \text{ daca } t < 40 \text{ m}$$

Suprafetele de pe care se vor prelua apele de ploaie sunt:

$$\text{Constructii} \quad S = 25337 \text{ mp} \quad \text{coef. de scurgere } \varnothing = 0,95$$

$$\text{Drumuri} \quad S = 8893 \text{ mp} \quad \text{coef. de scurgere } \varnothing = 0,85$$

$$\varnothing = 25337 \times 0,95 + 8893 \times 0,85 / 34230 = 0,92$$

Clasa de importantă III => frecventa ploii de calcul 1/2.

t = durata ploii

$$t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} = 5 + 520/42 = 17 \text{ minute}$$

tcs = 5 minute pentru zonă de ses

$$v_a = 42 \text{ m/min}$$

-lungimea colectorului este de 520 m

I = 150 l/sxha - pentru durata de 17 minute și frecventa de 1/2

$$Q_{PL} = 0,92 \times 3,42 \times 150 \times 0,8 = 377,56 \text{ l/s}$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{\text{anual}} = Q_{l/s} \times t \times 60 \times 100 \text{ zile/an} / 1.000 = \text{mc/an}$

$$V_{\text{anual}} = 377,56 \times 17 \times 60 \times 100 / 1.000 \sim 38.512 \text{ mc/an}$$

Volumul bazinului de retentie:

$$V = \frac{1}{2} \times \frac{t_r^2}{t_c} \times Q_{PL} \times k_1 = \frac{1}{2} \times 20^2 / 17 \times 377,56 \times 0,06 = 266 \text{ mc } (\sim 110 \text{ mp})$$

3.7.4. Rețea de curent electric

În vederea obținerii avizului 07065518/02.03.2021 din partea E-distribuție Banat a fost elaborată în prealabil lucrarea “ L. 207/49/2021 - Eliberare amplasament – PUZ Dezvoltare zona locuințe și funcțiuni complementare – Loc. Dumbrăvița, CF 413611,413612, Jud. Timiș – Fiter Bianca Andreea” de către SC INATIM ELC SRL.

Soluția proiectată ține seama de situația energetică existentă a instalațiilor electrice aparținând SC E-distribuție Banat SA, iar în raport cu noul obiectiv sunt necesare următoarele lucrări:

-demontare LEA 20 kV Avicola Giarmata între stâlpii 47-49; L=161m cu demolarea stâlpului nr. 48 și 49.

- plantare 1 stâlp tip 12G31 care se va amplasa la 7,5 m față de stâlpul nr. 48 demontat. Stâlpul proiectat va fi echipat cu coronament semiorizontal de întindere, lanțuri duble de întindere compozit, STEPnv-24 kV (conform DY 595 RO), un set de descărcătoare cu oxid de zinc (conform DY 557 RO) și priză de pământ cu Rp= 4 ohmi;

- LES 20 kV proiectată între stâlpul 12G31 și manson proiectat, cu canalizare în lungime de 200m realizat cu cablu Al 3x185 mmp (conform DC 4385) pozat în tub pe toată lungimea.

-secționare LEA 20 kV existent (LEA 20 kV Avicola Giarmata) și mansonare cu LEA 20 kV proiectat.

În lungul trotuarelor propuse se va realiza o rețea electrică subterană pentru racordarea consumatorilor ce vor apărea în zona studiată.

Alimentarea cu energie electrică a viitorilor consumatori se propune a se realiza de dintr-un post de transformare de rețea, amplasat în spațiul verde.

Fiecare parcelă va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de bransamente în cablu subteran.

Operatorul de distribuție va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte.

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 energie electrică care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

3.7.5 Iluminat public

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 energie electrică a iluminatului public care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

3.7.6 Rețea de gaz metan

Se propune alimentarea cu gaze naturale ale consumatorilor casnici de rețeaua existentă în comună în urma unui proiect realizat de specialitate avizat de către DelGaz, pentru care se va obține un Certificat de Urbanism și o Autorizație de Construire separate ulterior aprobării și avizării PUZ.

În vederea relocării Magistralei de transport gaze naturale DN 150 mm, racord SRM Giarmata, a fost realizată lucrarea " PT nr. TATI50/2021 Relocare/Protejare conductă transport gaze naturale existentă DN150 Racord SRMP Giarmata Mare", avizată de către TRANSGAZ prin avizul nr. 303/05.10.2021 și executată conform Autorizației de Construire nr. 345/14.10.2021 eliberată de Primăria Comunei Dumbrăvița.

În zona conductei de gaze (6+6m, ca urmare a întocmirii analizei de risc Nr. DEM/5956/25.01.2022) de o parte și de alta a conductei, sunt interzise circulația vehiculelor, depozitări de materiale, precum și lucrările de ar putea afecta conducta de gaze, zona având destinația de spațiu verde și nu se vor planta arbori și arbuști cu rădăcini profunde (mai mari de 50m).

3.7.7 Telecomunicații

Se propune extinderea rețelelor telefonice din zonă.

Rețelele de telefonie se vor proiecta de către Telekom S.A. pentru care se va obține un Certificat de Urbanism și o Autorizație de Construire separate.

3.7.8 Alimentare cu căldură

Datorită inexistenței unei rețele centralizate de alimentare cu căldură, se propune ca alimentarea cu căldură să se realizeze prin centrale proprii cu gaz metan sau pe lemne, varianta cea mai practică și mai plauzibilă.

3.7.9 Gospodărie comunală

Deșeurile rezultate în urma aplicării P.U.Z.ului rămân la nivelul celor menajere și vor fi selectate la producător și eliminate prin întreprinderea de salubritate comunală după depozitarea lor intermediară în recipiente și spații controlate organizate corespunzător, sarcină ce revine întreprinderii.

La fazele următoare de proiectare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă privind racordarea la utilități edilitare, apă-canal, gaze, electrice, etc.

3.8 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 antropocentric 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.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi. Se prevăd plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent. Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative.

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul.

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: 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, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se face pe o zonă sigură ce asigură protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe.

Zonificarea funcțională a avut în vedere separarea funcțiunilor, se va avea în vedere evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare ale acestora.

Se vor asigura zonele de protecție sanitară conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

3.9 Consecințele economic-sociale

Din punct de vedere economic și social, investiția va crea noi locuințe și noi locuri de muncă, va întregi trama urbană existentă și va contribui la dezvoltarea economică în această zonă a comunei Dumbrăvița.

4. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINE AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

Din partea investitorului se vor asigura financiar următoarele categorii de lucrări: lucrările tehnico-edilitare pentru echiparea terenului, rețelele apă-canal, rețelele electrice, fibră optică, lucrările de execuție a drumurilor nou generate (pietruire).

5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5.1 Înscrierea în prevederile PUG

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- Încadrarea în Planul Urbanistic General - Dumbrăvița.
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

5.2 Categori și priorități de intervenție

Se vor stabili în funcție de solicitările ulterioare.

5.3 Lucrări în continuare

Pentru dezvoltarea acțiunilor de modernizare și ambientare a spațiului urban nou constituit este apreciată ca necesară întocmirea următoarelor lucrări :

- Întocmirea proiectelor de execuție pentru extinderea tuturor rețelelor din zonă.
- Întocmirea proiectelor pentru realizarea circulațiilor și a elementelor de ambientare.

5.4 În atenția autorităților locale

Se amintesc următoarele principii rezultate din "La Charte urbaine europene" – CPLRE Stasbourg 17–19.03.1992:

- Autoritățile publice trebuie să asigure dezvoltarea economică a localității;
- Dezvoltarea economică și dezvoltarea socială sunt indispensabile;
- Colaborarea între sectorul public și sectorul particular este o componentă importantă a creșterii și dezvoltării economice a localității.

Strategia realizării obiectivelor cuprinde:

- ordonarea prioritară justă și logică a proiectelor de care este nevoie;
- identificarea surselor și a structurilor de finanțare necesare pentru elaborarea și execuția proiectelor;
- implicarea resurselor umane (populație localnică, sezonieră, factori interesați), mass media, în acțiunea complexă de implementare a proiectelor propuse;
- examinarea periodică a stadiilor și dezvoltarea capacității de neadaptare la condițiile schimbate pe parcurs;
- cetățenii au dreptul de a fi consultați asupra oricărui proiect major care afectează viitorul colectivității;
- deciziile politice locale trebuie să se bazeze pe o planificare locală și regională condusă de echipe de profesioniști;
- alegerea soluțiilor politice trebuie să conducă la procesul decizional.

Întocmit,
arh. Mihaela Boldor

Sef proiect,
specialist RUR, arh. Daniel Stămorean