MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1 Date de recunoastere a P.U.Z.

- DENUMIRE PROIECT:

PUZ – Zonă rezidențială și dotări servicii

- ADRESA INVESTITIEI**:**

Jud. Timiş, Com. Dumbrăvița, CF 413305 nr.cad.413305, CF 411512 nr.cad.411512

- BENEFICIAR:

ZABOS ATTILA, ZABOS MELINDA, LUKACS MOZES, LUKACS TIMEA

- SUPRAFATA

7400 mp conform CF / 7400 măsurată în teren

1.2 Obiectul lucrării

Elaborarea documentatiei de faţă este determinată de intenţia de a transforma o zonă cu funcţiunea actuală arabilă, din nordul localităţii Dumbrăvița, în zonă destinată funcţiunilor urbane de locuit și funcțiunilor complementare, dotări și servicii.

Documentaţia se elaboreaza la comanda beneficiarilor **ZABOS ATTILA, ZABOS MELINDA, LIKACS MOZES si LUKACS TIMEA**, având ca obiect parcelarea a doua terenuri(in CF nr. 413305 S=4900; măsurat: 4900 mp, in CF nr.411512 S=2500mp; măsurat: 2500mp) în vederea realizării de locuințe și funcțiuni complementare, dotări și servicii. De asemenea se prevede realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

În prezent terenurile studiate (S totala = 7400mp) sunt libere de construcţii.

Datorită calităţii cadrului natural existent, a poziţiei geografice, amplasamentul studiat are un important potenţial de dezvoltare.

Terenule studiate se află în proprietate privată, situate la nordul localităţii Dumbrăvița, în intravilan, terenurile cu număr CF. nr. 413305 si CF. nr.411512 fiind adosate la limita nord-estica cu str. Blaise Pascal, la sud-est cu parcela privata nr.cad.412176, iar la limita sud-vestică cu strada proiectata.

Parcele cadastrale care fac obiectul prezentei documentaţii sunt:

Nr.Cad.413305 CF413305 S= 4900mp - Arabil intravilan;
Nr.Cad.411512 CF411512 S= 2500mp - Arabil intravilan

Beneficiarii solicită întocmirea documentaţiei de urbanism necesare în vederea parcelării terenurilor pentru locuințe și funcțiuni complementare, dotări și servicii, precum și realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

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

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

Regimul juridic al terenurilor luate în studiu se prezintă astfel:

- terenuri arabile intravilane cu C.F. 413305 nr.cad. 413305, C.F. 411512 nr.cad.411512 aflate în proprietatea Zabos Attila, Zabos Melinda, Lukacs Mozes si Lukacs Timea drept de proprietate dobândit prin convenție;

Regimul economic al amplasamentului luat în studiu se prezintă astfel: terenuri arabile - intravilan.

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 terenulurilor în vederea constituirii unor parcele, destinate locuirii și funcțiunilor complementare, 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 enuntate 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 percelelor 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. Dumbravita;
- stabilirea mișcării proprietarilor asupra amplasamentului studiat, în vederea realizării zonei de locuințe, dotări și servicii;
- ambientarea zonei, soluții de principiu, spațiu verde, iluminat public.

1.3. Surse documentare:

Studii si proiecte elaborate anterior:

1. Plan Urbanistic General - Comuna Dumbravita;
2. P.U.Z. avizat Aviz CJT 93/2006 – Zonă rezidențială + servicii (către vest)
3. P.U.Z. avizat Aviz CJT 51/2004 – Zonă rezidențială + servicii (către est).
4. P.U.Z. avizat Aviz CJT 34/2004 – Zonă rezidențială + servicii (către est).
5. P.U.Z. avizat Aviz CJT 42/2009 – Zonă rezidențială + servicii (către nord).
6. P.U.Z. avizat Aviz CJT 86/2012 – Zonă rezidențială + servicii (către est).
7. P.U.Z. avizat Aviz CJT 39/2014 – Zonă rezidențială + servicii (către nord-est).

Studii de fundamentare, proiecte intocmite concomitent cu PUZ:

1. Date topografice şi cadastrale sc.1:1000 proiect întocmit de SC 3D ARCHIDRAW SRL Timişoara.

2. Date statistice:

La ora actuala terenurile sunt arabile si complet depopulate. Propunerea aduce un numar de aprox. 50 de locuitori/utilizatori.

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 și Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1 Evoluția zonei:

Evoluţia zonei şi încadrarea în teritoriu.

Datorită calităţii cadrului natural existent, a poziţiei geografice apropiate de municipiul Timişoara, comuna Dumbrăvița are un important potenţial de dezvoltare a activităţilor serviciilor, cât şi al locuirii.

Tendinţa de dezvoltare atât a localităţii Dumbrăvița este de ocupare şi construire a acestei zone, cu funcţiuni diversificate: locuire, servicii, comerţ, etc.

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

În intravilanul comunei Dumbrăvița, pe un teren aflat în proprietate privată, se doreşte amenajarea unei zone rezidenţiale, cuprinzând locuințe și cu funcțiuni complementare, dotări și servicii și drumurile de acces aferente.

2.2 Încadrarea în localitate:

Terenurile se află în nord-vestul Com. Dumbrăvița.

Limitele terenului intregit sunt :

- *la nord-est:* str. Blaise Pascal
- *la sud-est:* parcela cu nr.cad 412176
- *la nord-vest:* strada proiectata

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

2.3 Elemente ale cadrului natural:

Terenurile sunt relativ plane şi orizontale, 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 Timiş şi Bega.

Din punct de vedere hidrogeologic s-au identificat următoarele aspecte:

- în stratul de nisipuri ce apare imediat sub crusta argilo prăfoasă este cantonat stratul de apă freatică. Acesta are, în general, nivele ridicate (1,5 – 5,0m).

Din punct de vedere geologic, în teritoriul comunei sunt prezente formaţiuni ale holocenului superior, constituite din pietrişuri, nisipuri, argile şi formaţiuni ale pleistocenului superior (cuaternar), constituite din depozitele loesoide, pietrişuri, nisipuri şi îndeosebi argile sau prafuri.

Pe întreaga suprafaţă a teritoriului comunei, predomină în suprafaţă pamânturile argiloase, având, în general, grosimi mici 1,0 – 3,0m sub care apar nisipuri fine şi mijlocii.

Harta zonării seismice a Banatului cuprinde teritoriul comunei în zona seismică D cu urmatoarele caracteristici:

- coeficientul de seismicitate Ks = 0,16
- perioada de colt Tc = 1,0 s
- grad de seismicitate echivalent 7,5

Adâncimea de înghet stabilită este de 0,70m.

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

Adâncimea minimă de fundare recomandată Hmin = 1,00m.

Presiunea recomandată pentru sarcini fundamentale şi adâncimea de bază (2,00).

P_a = 1,60 – 2,00kgf/cmp în pământuri prăfos nisipoase şi nisipuri fine.

Presiunea recomandată pentru combinaţia de sarcini fundamentale + accidentale este:

P_a = 1,80 – 2,20kgf/cmp în nisipuri medii.

Datele geotehnice şi condiţiile 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. Climatic, amplasamentul se integrează în particularităţile macroclimatice ale judeţului Timiş determinate de poziţia geografică a acestuia în continentul european. Regimul termic şi pluviometric este influenţat de interferenţa maselor de aer cu caracter continental de origine vestică cu cele de origine estică precum şi invazia unor mase de aer cald dinspre sud ce traversează Marea Mediteraneană.

Condiţiile de climă sunt:

Izotermele medii multianuale de 10˚C şi 11˚C

Temperaturi medii de -2˚C în luna ianuarie şi 22˚C - 24˚C în luna iulie

Zăpada prezintă grosimi medii de 20 – 50cm, prima zăpadă începând cu luna noiembrie, ultima zăpadă în martie.

2.4 Circulatia:

Accesul în zonă se poate face pe Strada Blaise Pascal, rezultata dintr-un sens giratoriu important, conform plansei U00 Incadrare in teritoriu.

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

2.5 Ocuparea terenurilor:

Amplasamentul se află în intravilan şi este format din parcelele:

CF 413305 S= 4900 - Arabil intravilan;

CF 411512 S= 2500 - Arabil intravilan.

Aflate în proprietatea Zabos Attila, Zabos Melinda, Lukacs Mozes si Lukacs Timea, drept de proprietate dobândit prin convenție.

2.5.1 Relaționări între funcțuini

Actualmente terenurile sunt arabile.

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

P.U.Z. avizat Aviz CJT 93/2006 – Zonă rezidențială + servicii (către vest)

P.U.Z. avizat Aviz CJT 51/2004 – Zonă rezidențială + servicii (către est).

P.U.Z. avizat Aviz CJT 34/2004 – Zonă rezidențială + servicii (către est).

P.U.Z. avizat Aviz CJT 42/2009 – Zonă rezidențială + servicii (către nord).
P.U.Z. avizat Aviz CJT 86/2012 – Zonă rezidențială + servicii (către est).
P.U.Z. avizat Aviz CJT 39/2014 – Zonă rezidențială + servicii (către nord-est).

2.5.2 Gradul de ocupare a zonei

Actualmente terenurile au un POT egal cu 0 si 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 functiuni complementare locuirii, iar acest PUZ vine ca o continuare de dezvoltare a zonei.

2.5.4 Asigurarea cu spații verzi

În zonă nu există spații verzi prevăzute.

2.5.5 Existenta unor riscuri naturale în zona studiată

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

2.5.6 Principalele disfuncționalități

Disfuncţionalităţile din zonă se manifestă în special prin slaba dezvoltare a tramei urbane.
Terenurile nu sunt întreținute și utilizate în niciun scop.
Lipsa canalizării este o altă problemă prezentă în zonă.

2.6 Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă și canalizarea

În localitatea Dumbrăvița exista retele de alimentare cu apa si canalizare menajera.

Din punctul de vedere al apelor meteorice, in apropierea zonei există canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol si partial apele de ploaie, HC133 la nord și HCn620 la sud.

Alimentarea cu energie electrică

În momentul actual zona studiată nu este racordata la reteaua electrică.

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, în zona studiată nu există iluminat public.

Canalizație telecomunicații

În momentul actual, în zona studiată nu există reţea de telecomunicații, ci doar adiacent.

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.

În acest moment și în viitorul apropriat, 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 amplasamentului, 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

Transparenţa decizională în administraţia publică facilitează accesul populaţiei la luarea deciziilor din administraţia publică, la consultarea documentaţiilor de amenajarea teritoriului şi urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate şi integrate în aceste documentaţii. Consultarea populaţiei se realizeaza prin anunţuri publice, consultare în diferite faze de elaborare şi dezbatere publică.

Cerinţele autorităţilor locale, precum şi punctele de vedere ale factorilor interesaţi cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- extinderea funcţiei de locuințe şi funcţiuni complementare adaptată la specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spaţii verzi;
- prelungirea zonei de instituții publice și servicii existente;
- cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei zone dezvoltate armonios.

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 lucrarile preconizate prin PUZ au în vedere numai un teren ce se află în proprietatea beneficiarilor.

3.2 Prevederi ale PUG Dumbrăvița

Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița prevede reglementări pentru terenul studiat și anume funcțiunea de locuire si servicii.

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 climă, cât și cele privind construibilitatea nu ridică probleme deosebite.

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

Terenurile sunt plane și nu necesita lucrări semnificative de sistematizare pe verticală.

3.4 Modernizarea circulatiei

Prezentul subcapitol tratează lucrările necesare asigurarii traficului auto si pietonal al zonei studiate.

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

Au fost prevăzute, de asemenea, zone speciale pentru spații verzi, rigole pentru scurgerea apelor pluviale, dotări tehnico-edilitare.

Lucrările rutiere proiectate urmează a se realiza dintr-o îmbrăcăminte din beton asfaltic pe o fundaţie din balast şi balast stabilizat cu ciment. Pentru aleile pietonale şi locurile de parcare încastrate în zona verde situată de-a lungul străzii se propun dale ornamentale din beton.

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 comunei 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 există transport în comun asigurat de Autoritățile Locale.

3.4.2 Circulațiile auto

Soluția propune continuarea drumurilor propuse de celelalte PUZ-uri aprobate in zonă cu profil stradal de 12m, respectiv 21m, cu două benzi de circulație (câte o bandă pe sensul de mers), conform planșei *U06 – Profile stradale*.

3.4.3 Circulația pietonală, ciclistă, pentru persoane cu handicap

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

Se va consulta şi planşa U06 – ”Profile transversale”.

3.4.4 Parcajele

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

3.5 Zonificare functionala- Reglementari, bilant teritorial

3.5.1 Zonificare, principii de rezolvare urbanistică

Potrivit temei lansate de către beneficiari, obiectul principal al studiului îl constituie lotizarea terenurilor în conformitate cu prevederile R.G.U. ale R.L.U. şi P.U.G. Comuna Dumbrăvița, pervederile

C.L. Dumbrăvița și hotărârile Consiliului Județean Timiș şi celelalte norme în vigoare din domeniu, în vederea locuirii și dotărilor - servicii.

Astfel s-au obţinut un număr de 9 parcele, dintre care: 7 parcele destinate construirii de locuinţe cu maxim 2 unități locative pe parcelă, 1 parcelă destinată construirii de imoblile de locuințe colective cu maxim 3 unități locative pe construcție si dotări-servicii la parter, 1 parcelă destinată spațiilor verzi pentru loisir.

Principiul de rezolvare urbanistică a urmărit îndeaproape rezolvarea circulaţiilor, precum şi principiul unificării zonelor funcţionale.

3.5.2 Propuneri de intervenţii privind fondul construit.

Nu este cazul.

3.5.3 Reglementări

Reglementările sunt prezentate în planşele cuprinse în documentaţie şi în Regulamentul Local de Urbanism care însoţeşte partea scrisă a acestui memoriu.

3.5.4 Bilanţ teritorial

Zone funcţionale	**Existent**		**Propus**	
	Suprafaţa	**%**	**Suprafaţa**	**%**
Suprafața totală	in CF : 7400 măsurată : 7400	100	7400	100
Teren agricol	7400	100	-	-
L – Zonă locuire individuală	-	-	4294,00	58,03
DSL – Zonă locuire colectivă și dotări servicii publice (min.20% spatiu verde)	-	-	1020,00	13,78
V - Spaţii verzi loisir	-	-	627,00	8,47
Circulații	-	-	1459,00	19,72

Circulaţia terenurilor

SUPRAFEŢE	**Existent**		**Propus**	
	Suprafață măsurată	**%**	**Suprafață**	**%**
Teren arabil	7400,00	100	-	-
Suprafață totală	**7400,00**	**100**	**-**	**-**
Teren ce urmează a fi trecut în domeniul public de interes local	-	-	1459,00	19,72
Teren ce rămâne în proprietate privată	-	-	5314,00	71,81
Teren ce va fi intabulat în CF cu destinația "spații verzi" – proprietate privată	-	-	627	8,47

3.5.4 Indici Urbanistici

Procentul de ocupare a terenului intreg rezultat (7400mp) propus în zonă respectă Hotararea CJT nr. 115/2008.

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

L - ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ - locuințe cu max. 2 unităţi locative pe parcelă - parcelele 2-8

- *Procentul maxim de ocupare a terenului pentru locuinţe:*
  - ***P.O.T. max. = 35%;***
  - ***C.U.T. max. = 1,05;***
- *Regim de inaltime max: P+1E+M/Er;*
- *H maxim cornișă = **9,00m**;*
- *H maxim coamă/atic = **12,00m**;*
- *Tipologia de locuire: locuințe individuale sau cuplate;*
- *Retragere minimă față de aliniament, limite laterale și limite posterioare – conform planșei U02 - ”Reglementări Urbanistice”;*
- *Învelitoare şarpantă / terasă;*
- *Panta acoperişului = 25° - 45°.*

UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ

Utilizări permise

- clădiri de locuit cu maxim 2 unități locative pe parcelă, cu regim maxim P+1E+M/Er;
- Amenajări aferente locuințelor;
- Căi de acces carosabile și pietonale private;
- Parcaje;
- Spații plantate;
- Spații pentru sport și recreere adecvate locuirii;
- Construcții pentru echipare tehnică;
- Împrejmuiri.

Utilizari permise cu conditii

- se permite schimbarea destinaţiei unităților locative de la nivelul parterului sau una – două încăperi, numai pentru categoriile de funcțiuni complementare birouri pentru activitati liberale, cuprinzând activităţi pentru servicii specializate și practici profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatura, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanţe, agenţii imobiliare;
- Orice tip de activitate să se desfășoare doar în interiorul clădirilor.

Interdicţii temporare de construire

Nu este cazul.

Interdicţii definitive de construire

- schimbarea destinaţiei unităților locative pentru activităţi generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcţiuni de producţie, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparaţii;
- construcţii provizorii de orice natură;
- depozitări en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto;
- staţii de betoane;
- lucrări de terasament și sistematizare de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice și construcţiile învecinate.
- Orice activitate ce genereaza poluare fonică, olfactivă.

DSL - ZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ ŞI DOTĂRI SERVICII PUBLICE – parcela 1 -

- *Procentul maxim de ocupare a terenului:*
  P.O.T. max. = 40%;
  C.U.T. max. = 1,02;
- *Regim de inaltime max: P+1E+M/Er**;***
- *H maxim cornișă = **9,00m**;*
- *H maxim coama/atic = **12,00m**;*
- *Tipologia clădirilor/construcțiilor : locuinte colective cu maxim 3 unități locative pe construcție și dotări-servicii la parter;*
- *Retragere minimă față de aliniament, limite laterale și limite posterioare – conform planșei U02 ”Reglementări Urbanistice”;*
- *Învelitoare şarpantă / terasă;*
- *Panta acoperişului = 25° - 45°.*

Utilizări permise

- locuinte cu maxim 3 unități locative pe construcție și dotări servicii la parter;
- instituţii, servicii, comerţ, alimentaţie publică - maxim 40 locuri;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii sociale, colective și personale;
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerţ cu amănuntul;
- agenţii de turism;
- unităţi de invaţamant școlar și/sau preșcolar;
- dotări de cult;
- cofetării;
- parcaje la sol, garaje subterane;

- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate, scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
- construcții pentru echiparea echiparea tehnico-edilitare;
- căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă cu acces public;
- locuințe colective

Utilizari permise cu condiții

- locuințe cu caracter temporar la nivelele superioare parterului;
- pensiuni cu acordul vecinilor direct afectati
- alte întreprinderi mici, societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant;
- clădiri administrative, sedii societăți comerciale;
- dotări sportive și de agrement;
- stații comercializare produse petroliere;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- panouri publicitare în spațiile verzi sau pe clădiri;

Interdicții temporare de construire

Nu este cazul.

Interdicții definitive de construire

- activități industriale sau de alt tip care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antreprize;
- spații de întreținere auto
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- construcţii provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitări materiale refolosibile;
- depozite de deșeuri;

activităţi care utilizeaza pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţii publice;

V - ZONĂ SPAȚII VERZI LOISIR– parcela 9 -

UTILIZAREA FUNCTIONALA

Utilizări permise

- spații plantate, amenajări spații verzi;
- circulații pietonale - alei, oglinzi de apa, fântâni arteziene;
- construcții destinate echiparii edilitare;
- mobilier urban, amenajări, locuri de joaca și odihnă.

Utilizari permise cu condiții

- Amplasarea de grupuri sanitare publice;

- Construcţiile permise pot fi realizate cu condiția să se ia toate măsurile pentru a nu provoca alunecări de teren, surpări sau a nu modifica echilibrul pânzei freatice;

Interdictii temporare de construire

Nu este cazul .

Interdictii definitive de construire

- se interzice orice schimbare a funcţiunilor spaţiilor verzi publice;
- se interzice împrejmuirea parcelei.

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

Construcţiile vor avea utilităţi proprii şi parcaje independente, cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore**.**

S-au rezervat zone speciale pentru spaţii verzi şi dotări tehnico-edilitare.

Se vor asigura locuri de parcare, proporţional cu dimensiunile şi capacitatea construcţiilor ce se vor realiza.

Amplasarea constructiilor pe parcele

Având în vedere configurația zonei, se propun următoarele:

- Amplasarea construcţiilor faţă de limitele frontale ale parcelei se va face la 6,00 m.
- Distanţa recomandată a clădirilor faţă de limita posterioară a parcelei este de 8,00 m.
- Distanţele între cladirile de parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare.
- Amplasarea construcţiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătăţii și ale Codului Civil.
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanţele de siguranţă între clădiri (construcţii propuse) conform NORMATIVULUI P 118/1998.
- Soluţia propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma şi dimensiunile construcţiilor, a căilor de comunicaţii terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.

Încadrarea lucrarilor în clasa şi categoria de importanţă

- Conform STAS 4273-83, cu privire la asigurarea sursei de apa şi la apărarea împotriva inundaţiilor;

3.6 Obiective de utilitate publică

Se vor definitiva donaţiile pentru drumuri si a parcelelor de spatii verzi, în urma dezmembrării, efectuate pe baza PUZ-ului aprobat.

3.7 Dezvoltarea echipării edilitare

3.7.1. Alimentarea cu apă

Se va completa dupa realizarea proiectului de specialitate.

3.7.2. Canalizarea apelor uzate

Se va completa dupa realizarea proiectului de specialitate.

3.7.3. Canalizarea apelor pluviale

Se va completa dupa realizarea proiectului de specialitate.

3.7.4. Reţea de curent electric

Se va completa dupa realizarea proiectului de specialitate.

3.7.5. Iluminat public

Se va completa dupa realizarea proiectului de specialitate.

3.7.6. Telecomunicaţii

Se va completa dupa realizarea proiectului de specialitate.

3.7.7. Gospodărie comunală.

Deşeurile rezultate în urma aplicarii P.U.Z.ului rămîn la nivelul celor menajere şi vor fi selectate la producător şi eliminate prin întreprinderea de salubritate comunala după depozitarea lor intermediară în recipiente şi spaţii controlate organizate corespunzător, sarcină ce revine intreprinderii.

La fazele următoare de proiectare se vor obţine avize de principiu de la toţi factorii interesaţi în zonă privind racordarea la utilităţi edilitare, apă-canal, gaze, electrice, etc.

3.8 PROTECŢIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a zonei obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice şi estetice şi accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă şi contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecţie şi conservare a mediului va determina menţinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanţi ce afectează sănătatea şi creează disconfort şi va permite valorificarea potenţialului natural şi a sitului construit.

Date generale.

1) Aşa cum s-a precizat, documentaţia de fată propune a transforma o zonă cu funcţiunea actuală arabilă, din nordul localităţii Dumbrăvița, în zonă destinată funcţiunilor urbane de locuit și funcțiunilor complementare, dotări și servicii. Se mentine relatia de cadru natural- cadru construit, neexistand contradicţii in evaluarea impactului asupra mediului.

Conform **HG nr. 1076/2004 anexei 1** criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului se impart in:

A. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire la:

- Gradul in care planul sau programul creaza un cadru pentru proiecte si activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor.

Aşa cum s-a precizat, documentaţia de fată propune transformarea unei zone cu funcţiunea actuală arabilă, din vestul localităţii Dumbrăvița, în zonă destinată funcţiunilor urbane de locuit și funcțiunilor complementare, dotări și servicii.

Această dezvoltare urbană are la bază Planul Urbanistic General al intravilanului Comunei Dumbrăvița .

Din punctul de vedere al mediului, zona se află în categoria de folosință arabil, neavând nici un fond construit care să deservească această activitate. Terenurile sunt relativ plate, fără denivelări, au stabilitatea asigurată, neexistând oportunitatea vreunui risc natural.

- Gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri sau programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele

Prin implementarea Planului Urbanistic Zonal se va completa intravilanul Comunei Dumbrăvița cu zona rezidentială cu funcțiuni complementare si servicii cu dotări complementare, se vor extinde retelele edilitare în zonă și moderniza circulatiei si va incuraja alte proiecte asemanatoare in zona.

- Relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile

Evoluţia probabilă, în cazul neimplementării Planului Urbanistic Zonal a zonei poate avea următorul scenariu: zona va rămâne în folosinţă arabilă până în momentul în care va fi înconjurată de zone parcelate rezidenţiale, moment în care va fi obligată prin metode administrative să fie inclusă în funcţiunea propusă prin P.U.G.ul Comunei Dumbrăvița.

- Problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Există o caracteristică a terenului neocupat şi anume absorbţia apei în sol, pe care existenţa unei zone rezidenţiale o reduce cu până la 50%, cantitate de apă ce necesită a fi preluată şi evacuată corespunzător, prin soluţia de rezolvare a apelor pluviale. O altă caracteristică a acestei transformări o constituie, ridicarea temperaturii microclimatului, cu 1-2^{o} Celsius, datorită suprafeţelor betonate, asfaltate, sau a acoperişurilor. Acest aspect poate fi contracarat prin impunerea unor plantaţii de aliniament pe arterele de circulaţie , precum şi prin obligativitatea ca min 20% din suprafaţa unei parcele de teren să fie destinată plantării cu arbori de talie medie.

Totuşi aceste aspecte au un caracter minor din punct de vedere al impactului asupra mediului şi au un rol de adaptare a mediului natural la o atmosferă normală, civilizată a unei zone rezidenţiale.

- Relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

Realizarea lucrărilor prevăzute în PUZ nu produc un impact negativ asupra condiţiilor de mediu existente în sensul că nu amplifică sursele de poluare existente care rămân la nivelul actual respectiv nesemnificative, ci încearcă să prevină, să reducă şi să contracareze influenţele negative asupra mediului, rezultând dintr-un mod de locuire urban, nu sunt de presupus riscuri naturale majorate ca urmare a execuţiei lucrărilor prevăzute de PUZ.

B. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil afectate cu privire in special la:

- Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor

Efectele produse asupra mediului prin implementarea P.U.Z.-ului pot fi concluzionate sub următoarele aspecte: rămânerea la suprafaţa solului pentru un timp relativ mai îndelungat a apelor pluviale, încălzirea microclimatului cu 1-2^{o} Celsius, datorată suprafeţelor reflectante betonate,

asfaltate sau a acoperişurilor (înclinate sau plane), reducerea florei datorate acţiunii de construire, şi implicit a umidificării aerului, epuizarea însă într-un ritm foarte lent a resurselor de apă freatică, apariţia unei cantităţi de deşeuri menajere în cea mai mare parte.

- Natura cumulativa a efectelor

Dezvoltarea propusa are un impact minor asupra mediului şi are un rol de adaptare a mediului natural la o atmosferă normală, civilizată a unei zone rezidenţiale și funcțiuni complementare și servicii cu dotări.

Potenţialele efecte sunt factorii de biodiversitate, populaţie, sănătatea umană, flora, aerul, valorile materiale, patrimoniul cultural arhitectonic, peisajul, vor avea un progres simţitor, iar factorul apa freatica se va diminua într-un ritm nesemnificativ; factorii climatici nu vor avea modificări semnificative datorate implementării Planului Urbanistic Zonal.

- Natura transfrontiera a efectelor

Nesemnificativa.

- Riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu

Efectele produse asupra mediului prin implementarea P.U.Z.-ului pot fi concluzionate sub următoarele aspecte: rămânerea la suprafaţa solului pentru un timp relativ mai îndelungat a apelor pluviale, încălzirea microclimatului cu 1-2 gd. Celsius, datorată suprafeţelor reflectante betonate, asfaltate sau a acoperişurilor (înclinate sau plane), reducerea florei datorate acţiunii de construire, şi implicit a umidificării aerului, epuizarea însă într-un ritm foarte lent a resurselor de apă freatică, apariţia unei cantităţi de deşeuri menajere în cea mai mare parte.

- Marimea si spatialitatea efectelor

Potenţialele efecte (secundare, cumulative, sinergetice) semnificative asupra mediului, pe termen scurt mediu şi lung pot fi sintetizaţi astfel:

- pe termen scurt şi mediu factorii biodiversitatea, populaţia, sănătatea umană, flora,şi valorile materiale vor creşte, iar fauna (foarte puţin prezentă) şi solul vor suferi mici diminuari calitative şi cantitative (datorate acţiunii de construire).

- pe termen lung, factorii biodiversitate, populaţie, sănătatea umană, flora, aerul, valorile materiale, patrimoniul cultural arhitectonic, peisajul, vor avea un progres simţitor, iar factorul apa freatica se va diminua într-un ritm nesemnificativ; factorii climatici nu vor avea modificări semnificative datorate implementării Planului Urbanistic Zonal.

- Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil afectat de
  - Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural

Folosinţa actuală este cea arabilă, terenurile sunt relativ plane și au stabilitatea asigurată.

  - Depasirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului

Nu este cazul, programul de faţă nu produce efecte semnificative asupra mediului.

  - Folosirea terenului in mod intensiv

Nu este cazul.

- Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international

  Nu este cazul.

  Masurile de interventie urbanistica:

1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Dezvoltarea durabilă a zonei obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice şi estetice şi accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă şi contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecţie şi conservare a mediului va determina menţinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanţi ce afectează sănătatea şi creează disconfort şi va permite valorificarea potenţialului natural şi a sitului construit.

2. Prevenirea riscurilor naturale

Se impun pe fiecare traseu de circulaţie plantaţii de aliniament cu arbori de talie medie, şi zone verzi plane, precum şi o suprafaţă de min 5% din fiecare parcelă destinată zonelor verzi şi arborilor de talie medie (min. un arbore de talie medie la 150 mp) prin regulamentul de urbanism. Această măsură va reduce cantitatea de apă ce ajunge simultan pe sol, scade temperatura microclimatului, şi umudifică aerul. S-au propus şi zone verzi publice compacte, destinate loisirului, locurilor de joacă pentru copii, etc.

3. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Realizarea unui sistem gravitaţional de preluare şi evacuare a apelor pluviale adecvat noii situaţii propuse şi anume apele pluviale de pe traseele de circulaţie, vor fi preluate gravitaţional prin panta carosabilului spre rigolele prevăzute de-a lungul tuturor traseelor de circulaţie şi direcţionate gravitaţional, prin sistematizarea verticală a rigolelor spre bazinele de retenţie prevăzute în cadrul Proiectului de realizare a reţelelor edilitare pentru intravilanul Dumbrăvița. Apele pluviale de pe fiecare parcelă în parte va fi preluat de o canalizare de ape pluviale separată, care va fi dirijată spre un separator de nămol și hodrocarburi, fiind stocată într-un bazin de retenție (acestea sunt ingropate si propuse spre amplasare in zona verde a PUZ). Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi utilizata la stropirea spatiilor verzi din zona studiata in PUZ. Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza liber sistematizat in teren, fiind considerate conventional curate.

4. Depozitarea controlata a deseurilor

Colectarea şi depozitarea deşeurilor 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.

5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

Programul de faţă nu produce efecte semnificative asupra mediului, prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spaţii verzi.

6. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spaţii verzi. Se prevăd plantări de

zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent. Spaţiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi şi plante decorative.

7. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea zone protejate

Nu este cazul.

8. Refacere peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul.

9. Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

10. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Zona studiată este caracterizată de existenţa terenurilor ce au avut până în prezent caracter aricol, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente. Trecerea acestor terenuri la o altă funcţionalitate, presupune şi asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulaţiei rutiere.

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

Se vor asigua zonele de protecție sanitară conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor rezidențiale și de dotări și servicii.

3.9 Obiective de utilitate publică

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

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1 Înscrierea în prevederile PUG

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanţă cu cadrul conţinut al documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului. La baza stabilirii categoriilor de intervenţie, reglementări şi restricţii impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al comunei Dumbrăvița;
- Asigurarea amplasamentelor şi amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Toate terenurile având categoria de folosinţă agricolă, sunt supuse *INTERDICŢIEI TEMPORARE DE CONSTRUIRE,* ridicarea interdicţiei făcându-se numai cu respectarea articolelor din Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată, cu plata taxei legale de scoatere din circuitul agricol.

Cererea de scoatere din circuitul agricol se va face de către investitorul interesat, pe baza unei documentaţii tehnice de specialitate, cu respectarea prevederilor legale cu privire la situaţia juridică a terenurilor aparţinând domeniului public şi/sau privat al statului, sau privat al persoanelor fizice.

4.2 Categorii şi priorităţi de intervenţie

Se vor stabili în funcţie de solicitările ulterioare.

4.3 Lucrări în continuare

Pentru dezvoltarea acţiunilor de modernizare şi ambientare a spaţiului urban nou constituit este apreciată ca necesară întocmirea următoarelor lucrări :

- Întocmirea proiectelor de execuţie pentru extinderea tuturor reţelelor din zonă.
- Întocmirea proiectelor pentru realizarea circulaţiilor şi a elementelor de ambientare.

4.5 În atenţia autorităţilor locale

Se amintesc următoarele principii rezultate din "La Charte urbaine europeene" – CPLRE Stasbourg 17 – 19 martie 1992:

- Autorităţile publice trebuie să asigure dezvoltarea economică a localităţii
- Dezvoltarea economică şi dezvoltarea socială sunt indispensabile
- Colaborarea între sectorul public şi sectorul particular este o componentă importantă a creşterii şi dezvoltării economice a localităţii.

Strategia realizării obiectivelor cuprinde:

- ordonarea prioritară justă şi logică a proiectelor de care este nevoie
- identificarea surselor şi a structurilor de finanţare necesare pentru elaborarea şi execuţia proiectelor
- implicarea resurselor umane (populaţie localnică, sezonieră, factori interesaţi), mass media, în acţiunea complexă de implementare a proiectelor propuse.
- examinarea periodică a stadiilor şi dezvoltarea capacităţii de neadaptare la condiţiile schimbate pe parcurs.
- cetăţenii au dreptul de a fi consultati asupra oricărui proiect major care afectează viitorul colectivităţii
- deciziile politice locale trebuie să se bazeze pe o planificare locală şi regională condusă de echipe de profesionişti
- alegerea soluţiilor politice trebuie să conducă la procesul decizional

5. ANEXE

5.1 Documente

Se anexează următoarele documente:

- Certficatul de Urbanism nr. 378/11.05.2022, emis de Primăria Dumbrăvița;

5.2 Cheltuieli dezvoltare

Realizarea dezlipirii și intabulării parcelelor conform PUZ aprobat, trecerii in domeniu public a parcelei propuse pentru drum public, realizarea bazinului de retenție, realizarea echipării cu energie electrică și iluminatului public, realizarea sistemului centralizat de alimentare cu apa rece, realizarea drumurilor publice și amenajarea spațiului verde sunt cheltuieli ce vor fi in sarcina dezvoltatorului PUZ-ului.

Întocmit,

Specialist RUR, arh. Roxana R. Despotovics