

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr. **AU 059/2020** faza **PUZ**

Denumire proiect: PUZ – Dezvoltare zonă cvasi-industrială și de mică producție, servicii și birouri, amenajare parcări și împrejmuire

Amplasament: jud. Timiș, com. Dumbrăvița, CF nr. 412885, 412887 Dumbrăvița

Beneficiar: BALDINI Hortensia-Laura și BALDINI Alfredo

Faza de proiect: PUZ

Proiectant: S.C. PROCAD S.R.L.
jud. Timiș, Timișoara, Str. Suceava nr. 13

LISTA DE SEMNĂTURI

**Proiectant general
și consultant**

S.C. PROCAD S.R.L.

Șef proiect

arh. PRUNICI Ion

**Proiectare de specialitate
URBANISM**

urb. CREȚU Emanuel

ARHITECTURĂ

S.C. PROCAD S.R.L.
arh. PRUNICI Ion
arh. ROCHIAN Anca

BORDEROU

PIESE SCRISE

Foaie de capăt
Lista de semnături
Borderou
Memoriu tehnic

PIESE DESENATE

U00	PLAN DE ÎNCADRARE	
U01	PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ	
U02	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	
U03	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	
U04	PROPUNERE MOBILARE URBANISTICĂ	
U05	STUDIU CVARTAL	

Întocmit:
arh. PRUNICI Ion

MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

I.1.1 Denumirea lucrării

- PUZ - Dezvoltare zonă cvasi-industrială și de mică producție, servicii și birouri, amenajare parcări și împrejmuire
- Teren situat în extravilanul comunei Dumbrăvița
- Suprafața totală teren: 14 817 mp.

I.1.2 Beneficiar

BALDINI Hortensia-Laura și BALDINI Alfredo

I.1.3 Proiectantul general

SC PROCAD SRL

str. Suceava nr. 13, mun. Timișoara, jud. Timiș

I.1.5 Data elaborării

Iulie 2021

I.2 OBIECTUL LUCRĂRII

I.2.1 Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație are ca obiect schimbarea de destinație a unui teren din zonă de agrement în zonă industrială. Terenul face parte din extravilanul comunei Dumbrăvița, fiind situat în partea de nord-est a localității, la nord-est față de drumul județean 691. În zona dată se intenționează dezvoltarea unei zone cu funcțiuni cvasi-industriale și de mică producție, precum și funcțiuni complementare acestora (birouri, servicii, parcări) conform CU nr. 1531 din 13.11.2020, emis de Primăria Comunei Dumbrăvița, pentru terenurile cu CF 412885 și 412887. Proprietari sunt Baldini Hortensia-Laura și Baldini Alfredo. Suprafața totală a terenului reglementat este de 14 817 mp, având categoria de folosință curți construcții. Caracterul zonei este și va rămâne unul industrial și cvasi-industrial, așa cum este reglementat și de PUG în lucru.

I.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

La momentul de față este în lucru Planul Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, aflat în fază avansată de avizare. Prin PUG se propune ca zona să fie dezvoltată ca zonă cvasi-industrială și de mică producție. Tot prin PUG se propune adiacent parcelei studiate un drum de legătură care să asigure distribuția circulațiilor în interiorul zonelor cvasi-industriale reglementate în cadrul UTR-ului.

Pentru zona studiată în cadrul PUZ, propunerea de urbanism prevede extinderea zonei cu cvasi-industriale și de mică producție pe teritoriul comunei Dumbrăvița, în partea de N-V a localității, precum și completarea și dezvoltarea căilor rutiere, dar și a tramei de străzi secundare ce vor asigura accesul la obiectivele propuse și vor face legătura cu trama intravilanului prevăzută prin PUG. De asemenea, prin PUZ se prevede extinderea rețelei de echipare tehnico-edilitară a zonei.

În ansamblu, Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate. Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme:

- amenajarea urbanistică a teritoriului considerat

- zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse, folosirea optimă a terenului
- asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completă a zonei limitrofe
 - încadrarea teritoriului studiat în rețeaua urbană a localității
 - asigurarea echipării tehnico-edilitare a zonei – alimentarea cu apă, canalizare, sisteme de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz
 - reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

I.3 SURSE DOCUMENTARE

- Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Comunei Dumbrăvița;
- Hotărârea Consiliului Județean Timiș 28/2008
- ORDINUL nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”. Indicativ: GM-007-2000
- ORDINUL MLPAT nr. 13N/1999, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General”. Indicativ:GP038/99
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal” Indicativ: GM-010-2000
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.
- CODUL CIVIL – reglementări privind amplasamentul construcțiilor, republicat.
- O.M.L.P. 839/2009 care aprobă normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991.
- LEGEA nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și Ordonanța Guvernului nr. 69/2004 pentru completarea art. 38 din Legea nr. 350/2001 (aprobată prin Legea nr. 464/2004), republicată.
- HOTĂRÂREA GUVERNULUI nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Hotărârea Guvernului nr. 855/2001 privind modificarea HG 525/1996 și Anexa la HG 855/2001 cu Norma metodologică privind finanțarea elaborării și/sau actualizării Planurilor Urbanistice Generale ale localităților și a regulamentelor locale de urbanism.
- LEGEA FONDULUI FUNCİAR nr.18 / 1991, republicată.
- HOTĂRÂREA nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- HOTĂRÂREA nr. 115/2008 privind reglementări și indicatori urbanistici.
- LEGEA nr.54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, cu modificările și completările ulterioare.
- LEGEA nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare.
- LEGEA nr.82/1998 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.
- LEGEA nr.107/1996 a apelor, cu modificările și completările ulterioare.

- LEGEA nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.
- LEGEA nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare.
- Parcelări existente în zonele adiacente
- Planuri topografice întocmite în vederea realizării PUZ și a stabilirii limitei de proprietate
- Planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

II.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul propus spre urbanizare are un caracter predominant industrial. În zonă există clădiri cu funcțiune cvasi-industrială și de mică producție, iar apropierea față de Centura Timișoarei și drumul județean DJ 691, determină continuarea unei dezvoltări de acest tip. Terenurile nereglementate din zonă se află în prezent în extravilanul localității și au interdicție de construire până la elaborarea unor PUZ-uri.

Vectorul de dezvoltare în zonă este orientat de-a lungul Centurii Timișoarei, mai ales în partea sudică. Aproximarea de intersecția centurii cu drumul județean 691 este un factor favorizant al dezvoltării, atât din punct de vedere al funcțiunilor ce se doresc a fi reglementate în prezentul PUZ, cât și al funcțiunilor de locuire, dotări sau agrement. Migrarea din centrele orașelor către zona suburbiilor a încărcat arterele de circulație principale, astfel că un punct de acces pe o cale majoră de circulație ar reprezenta un punct forte pe terenurile date.

II.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

II.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Parcela reglementată se află în prezent în intravilanul localității, având funcțiunea de agrement. Planul Urbanistic General aflat în curs de elaborare propune extinderea limitei de intravilan în zona studiată, datorită potențialului de dezvoltare generat de construcțiile cu caracter industrial și cvasi-industrial existente, adiacente drumului județean 691. Astfel terenul se află în zona delimitată de traseul noului intravilan propus. Planul urbanistic zonal ce face obiectul proiectului de față își propune să modifice funcțiunea cu una cvasi-industrială, având în vedere caracterul zonei, precum și faptul că terenul nu este amenajat conform funcțiunii reglementate.

La nord, terenul se învecinează cu un drum aflat în proprietatea Comunei Dumbrăvița, adiacent unor parcele cu funcțiuni cvasi-industriale. Către est, terenul se învecinează cu un teren având categoria arabil extravilan, aflat în proprietate privată. Aceeași situație este și în cazul terenului vecin dinspre vest. La sud, terenul este adiacent canalului HCn 242.

II.2.2 Relația zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Din punct de vedere al poziției amplasamentului, terenul se află în interiorul unui trup izolat de intravilan al localității Dumbrăvița. În zonă există câteva construcții realizate, însă la momentul actual nu există și rețele edilitare realizate. De asemenea, accesul până la teren se realizează pe un drum cu îmbrăcăminte de pietriș, ce urmează să se dezvolte într-un drum cu profil de 12 m.

II.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

II.3.1 Relief

Din punct de vedere al reliefului, terenul studiat este situat în plină zonă de câmpie, funcțiunea de bază fiind cea agricolă. Diferențele de cotă de nivel variază între 0.5 și 1.0m.

II.3.2 Rețea hidrografică

UAT Dumbrăvița este un teren străbătut de râul Beregsău și cuprinde, pe lângă canale de desecare, Acumularea Dumbrăvița, în care se varsă râul Behela în apropierea Pădurii Verzi.

II.3.3 Clima

Zona se încadrează în **caracteristicile climaterice** generale specifice țării noastre, climă temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate prin:

- primăveri timpurii și capricioase
- veri uscate și lungi; ierni blânde și scurte
- toamne lungi și cu temperaturi relativ constante
- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8°C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale ($T_{max.} > 30^{\circ}C$): 8 zile / an.
- cant. medie multianuală a precipitațiilor: 60 mm /an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1ore/ an.
- numărul mediu al zilelor cu ninsoare: 8 zile / an.
- numărul mediu al zilelor cu bruma: 25 zile / an.

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică. Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736 cal/mp în 21.06 și 118 cal/mp în 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0.342.

Numărul mediu anual de zile acoperite de nori este de 160-180 zile.

Din punct de vedere climatic, zona Dumbrăviței se caracterizează prin următoarele:

Temperatura aerului:

- media lunară maximă : +20,6°C în iulie, august
- media lunară minimă: +0,2°C în ianuarie
- maxima absolută: +40°C
- minima absolută : -35°C

Precipitații:

- media anuală : 631 mm

Vântul:

- direcții predominante : nord - vest 13%; vest 9,8%
- viteze medii 3m/s...4m/s
- în aprilie-mai, o frecvență mare o au și vânturile de sud - 8,4%

II.3.4 Condiții geotehnice

Terenul este constituit din materiale foarte diverse: argile, prafuri, nisipuri, pietrișuri, loessuri, piemontane, depozite loessiare provenite din măcinarea dealurilor piemontane estice spălate de ape. Principalele tipuri de sol întâlnite sunt: brun roșcat de pădure, cernoziom, argiluvisoluri.

Apa freatică este prezentă în straturile nisipoase și în cele argiloase de grosime mai mare.

Studiile geotehnice efectuate au etalat următoarele condiții de fundare:

- teren bun de fundare $h_{min} - 1,5 m$;
- presiunea admisă p.a. -1,5 kgf/cm pătrați;

- apa freatică are nivelul între 2,9-3,0 m.

Localitatea se încadrează în zona cu grad de seismicitate de 7,5.

II.3.5 Riscuri naturale

În zona dată nu sunt semne de alunecări de teren, terenul fiind plat. Din punct de vedere al inundațiilor, în zonă nivelul freatic este la o cotă ridicată. Acest lucru îl arată și rețeaua de canale de pe amplasament, astfel că la ploi torențiale, există riscul acumulării unei cantități mari de apă pe suprafețe întinse.

II.4 CIRCULAȚIA

Accesul pe amplasament se poate realiza în prezent direct din DJ 691 prin drumul adiacent cu CF 412886 – proprietate publică. Prin intermediul DJ 691 se face legătura cu mun. Timișoara. În zona nordică a UAT-ului se află în prezent o porțiune din Centura Timișoarei, care face legătura cu drumul european E70 și autostrada A1.

II.5 OCUPAREA TERENURILOR

II.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

În zona amplasamentului au fost dezvoltate zone predominant industriale și cvasi-industriale. În zonă mai există hale de mică producție, servicii, depozitare etc. În zona de nord a amplasamentului este propusă prin PUG în curs de elaborare o zonă de construcții aferente funcțiilor edilitare.

II.5.2 Relaționări între funcțiuni

În dezvoltările din zonă nu au fost identificate tipologii de zone incompatibile, care să aibă limite de proprietate comune. Către vest se preconizează că va fi implementată o zonă de activități economice cu caracter terțiar aferente agrementului și sportului.

II.5.3 Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent, zona aflată la nord-vest față de drumul județean DJ 691 este mai puțin dezvoltată din punct de vedere al fondului construit, față de cea aflată în zona opusă față de drum. Zona nu este echipată edilitar, însă datorită premiselor date de creșterea continuă a numărului de clădiri cu funcțiuni de același tip – industrial și cvasi-industrial – și proximitatea Centurii Timișoarei se preconizează ca aceasta se va dezvolta semnificativ pe termen mediu și lung.

II.5.4 Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

La est față de amplasamentul dat există în prezent o zonă de clădiri cu funcțiuni industriale și cvasi-industriale. Dezvoltarea parcelei ce face obiectul prezentei documentații se va realiza în aceeași direcție, prin faptul că se dorește realizarea unei zone cvasi-industriale și de mică producție, precum și servicii complementare acestor funcțiuni – servicii, birouri, parcaje. Așadar caracterul zonei va fi unul predominant industrial.

De asemenea, către sud-vestul amplasamentului se preconizează că va exista o zonă de activități economice cu caracter terțiar aferente agrementului și sportului. Prin urmare, există premisele unei dezvoltări mixte și coerente a întregului UTR.

II.5.5 Asigurarea cu spații verzi

Terenurile din proximitate au propus în cadrul dezvoltărilor parcele pentru zone verzi publice. Acestea nu reprezintă zone compacte verzi care să permită amenajarea de parcuri sau zone verzi amenajate.

II.5.6 Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Terenul nu este afectat de riscurile naturale. În zonă fiind Pădurea Verde, aceasta asigură un climat ecologic pentru filtrarea aerului. Din punct de vedere al inundațiilor, acestea sunt posibile periodic, dată fiind zona cu nivelul apei freactice ridicat.

II.5.7 Principalele disfuncționalități

Ca urmare a analizei situației existente au fost identificate următoarele disfuncționalități:

- Zonele dezvoltate propun căi de circulație fără argumentare a continuității profilului stradal.
- Zonele verzi nu sunt niște zone compacte
- Lipsa unor rețele edilitare majore

II.6 ECHIPARE EDILITARĂ

II.6.1 Alimentarea cu apă potabilă

Amplasamentul nu are rețele de apă potabilă. Acestea însă nu sunt la distanță îndepărtată față de amplasament. Rețelele de apă potabilă din UAT Dumbrăvița sunt administrate de SC AQUA DUMBRĂVIȚA SA.

II.6.2 Canalizare menajeră și ape pluviale

Pe amplasamentul dat nu sunt în prezent rețele de canalizare menajeră. Totuși, în zonă există rețea de canalizare de-a lungul DJ 691.

II.6.3 Alimentare cu energie electrică

Există rețele de alimentare cu energie electrică a întreprinderilor care își desfășoară activitatea în zonă, însă nu există și rețea de iluminat public stradal.

II.6.4 Rețele de telecomunicații

Zona este parțial echipată cu rețele de telecomunicații, existând în apropiere de amplasamentul studiat rețea de fibră optică. Pentru orice fel de săpături se păstrează o distanță de 0,6m de acest traseu.

II.6.5 Alimentare cu gaze naturale

Terenul nu dispune de rețele de alimentare cu gaze naturale. În schimb există în zonă, de-a lungul drumului județean DJ 691, rețea de gaze naturale.

II.6.6 Rețele de termoficare

Terenul nu este echipat cu rețele de termoficare

II.6.7 Probleme referitor la canalele ANIF

În zona cuprinsă în studiu pentru PUZ se regăsește canalul de desecare HCn 242, ce constituie capacitate de desecare cu pompe și irigații.

Conform avizului ANIF nr. 523/08.09.2021 canalul existent HCn 242 va fi utilizat pentru deversarea apei meteorice de suprafață, inclusiv din zona luată în studiu în acest proiect. Printr-un sistem de rigole carosabile, apele pluviale vor fi direcționate gravitațional spre un bazin de retenție, iar apoi spre canalul de desecare în mod controlat.

II.7 PROBLEME DE MEDIU

II.7.1 Relația cadrul natural – cadrul construit

Rețeaua de canale de desecare din zonă alcătuiește un sistem ecologic care determină locul ca fiind un spațiu propice pentru diverse funcțiuni. Elementul de peisaj al Acumulării

Dumbrăvița din proximitate îmbogățește din punct de vedere ecologic zona din apropierea amplasamentului.

II.7.2 Evidențierea riscurilor naturale și antropice

În procesul de urbanizare cadrul natural se reduce prin crearea suprafețelor betonate a rețelelor de circulație. De asemenea, construcțiile realizate și amenajările propuse reduc suprafețele verzi existente. Nu se poate vorbi de fenomene precum inversia termică, însă este clar că prin introducerea unor construcții în zonă se va mări temperatura aerului în zonă.

II.7.3 Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Un element de risc antropic îl reprezintă rețelele de transport și anume centura Timișoarei, dar și drumul județean DJ 691.

II.7.4 Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Prin analiza siturilor arheologice din cadrul UAT Dumbrăvița, zona dată este lipsită de astfel de situri. Există în apropiere de amplasament două situri arheologice din cadrul UAT Dumbrăvița – Lac 1 și Lac 2 -, însă care nu au influență asupra acestuia.

II.7.5 Evidențierea potențialului balnear și turistic

Resursele turistice nu sunt dezvoltate în zonă și nici resursele terenului nu prezintă posibilitatea de a fi implementate funcțiuni balneare. Deci zona nu are potențial balnear și turistic.

II.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea să se coreleze cu străzile majore prevăzute prin PUZ Director/PUG în curs de elaborare
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din PUZ Director/PUG în curs de elaborare
- asigurarea necesarului de spații verzi
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

În opinia elaboratorilor, zona studiată trebuie dezvoltată în corelare cu zonele adiacente prin preluarea distribuției zonale acolo un este cazul.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

III.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin actualizarea suportului topografic au fost identificate elementele definitorii ale terenului. Prin realizarea studiului geotehnic s-a constatat tipul terenurilor și calitatea acestora.

III.2 PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Planul Urbanistic General este în proces de aprobare. Acesta propune dezvoltarea unei zone cu funcțiuni preponderent cvasi-industriale, iar către sud-vest, dezvoltarea unei zone de activități economice cu caracter terțiar aferente agrementului și sportului.

III.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona amplasamentului studiat nu este cuprinsă în circuitul agricol, folosința sa fiind de zonă de agrement, dar care se propune a fi modificată prin PUZ, datorită faptului că nu este amenajată, iar întreaga zonă are un caracter cvasi-industrial.

Pe parcelele destinate construcției de clădiri cvasi-industriale și de mică producție, prin regulamentul de urbanism se instituie obligativitatea ca spațiul plantat să nu fie mai mic de 20% din suprafața lotului.

Se vor asigura suprafețele adecvate de spații verzi atât în interiorul parcelelor, cât și la nivelul spațiilor verzi de aliniament.

III.4 MODIFICAREA CIRCULAȚIEI

Propunerea de urbanizare preia rețeaua de căi de circulație propuse în celelalte dezvoltări. Profilul transversal propus pentru drumul de la sud, adiacent canalului este de 6 m, orientat paralel cu acesta. Acesta va avea câte 2 direcții cu câte o bandă pe fiecare sens de circulație. Profilul transversal propus prevede existența unor zone verzi de protecție adiacente.

Circulația ce urmează să se realizeze în zonă cuprinde accese auto și pietonale, permițând accesul ocazional în cazul unor intervenții tehnice sau utilitare. Se vor asigura parcări pe teren raportat la funcțiunile propuse, conform Regulamentului General de Urbanism.

Drumurile vor fi proiectate de proiectanți de specialitate (conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor aprobate prin ordinul MT nr. 45 din 27.01.1998). Acostamentele drumurilor sunt obligatorii. Pe această zonă se vor realiza rigolele pentru colectarea apelor pluviale de pe carosabilul drumului. De asemenea, pe această zonă (acostamentul) se vor realiza plantațiile de aliniament și spațiile verzi aferente drumurilor.

III.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

III.5.1 Zonificarea funcțională, grupată pe unități și subunități teritoriale

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone cvasi-industriale și de mică producție, cu servicii, birouri și dotări aferente
- asigurarea accesului în zona studiată
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi
- asigurarea zonelor de protecție a diferitelor obiective/ a aliniamentelor
- asigurarea alimentării cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică a viitoarei dezvoltări

Funcțiunea propusă:

Zonă cvasi-industrială și de mică producție (Cim)

- Regim de înălțime P + 2E, H maxim cornișă/atic=16m, Hmaxim coamă= 18 m
- POT max 60%
- CUT max 1,8

Zona verde (Va)

- Spații verzi
- Regim de înălțime P
- POT max 10%
- CUT max 0,1

Zonă de circulații auto și pietonale pe amplasament

Din punct de vedere al consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință se poate remarca faptul ca prin urbanizarea terenului supus reglementării, se vor continua premisele dezvoltării către exterior a unei zone cvasi-industriale compacte, astfel că din punct de vedere economic investiția va asigura dezvoltarea zonei.

Amplasarea noilor construcții se va face ținând cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent și de caracteristicile generale ale parcelei.

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcției. Retragerea față de limitele laterale este de minim 6.00 m sau h/2 pentru clădirile cu regim de înălțime peste P+2E.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sănătății.

Distanțele între clădirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare, iar la amplasarea clădirilor se vor respecta distanțele minime de protecție sanitară conform OMS 119/2014 cap. I art. 11.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor indicativ P 118-2/2013.

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.

Se propun plantații de arbori în zona aferenta construcțiilor propuse pe amplasament.

Se admite realizarea a până la 2 construcții principale pe amplasament.

III.5.2 Bilanțul teritorial

Bilanț suprafețe parcelare:

Zonă cvasi-industrială și de mică producție			
LOT 1	13 348 mp		
Zonă circulații pe amplasament			
LOT 2	1 469 mp		

Zone funcționale	Situație existentă		Situație Propusă	
	S (mp)	%	S (mp)	%
Zonă cvasi-industrială și de mică producție (Cim)	-	-	10 277	69,3
Drumuri si alei pietonale, zone de protecție	689	4,66	1 469	9,9
Zonă verde	780	5,26	min. 3 071	min. 20,8
Total			14 817,00	100,00

III.5.3 Principalii indici urbanistici pe funcțiuni și categorii de intervenție

Zonă cvasi-industrială și de mică producție (Cim)

- Tipuri de subzonă funcțională:
 - Hale pentru funcțiuni cvasi-industriale și de mică producție, birouri
 - Circulații auto și parcaje
 - Spații verzi pe amplasament
 - Spații verzi de aliniament

- Regim de înălțime P + 2E, H maxim cornișă/atic=16m, Hmaxim coamă= 18 m POT max 60%
- CUT max 1,8
- Funcțiunea dominantă: Clădiri cu funcțiuni cvasi-industriale și de mică producție:
 - Depozitare - unități depozitare și logistică ce dispun de suprafețe însemnate de teren, grupate, de regulă în zone monofuncționale specifice
 - depozitare de produse finite, materiale, semifabricate, materii prime etc.
 - recepția și expediția mărfurilor
 - transfer intermodal
 - operațiuni specifice - prelucrare, asamblare, sortare, ambalare etc.
 - activități complementare - administrative, de transport (parcuri auto etc.), sociale etc. - direct legate de funcțiunea de bază
 - Industrie nepoluantă
 - activități de producție nepoluantă, fără flux tehnologic/manufacturier (de exemplu prelucrare textile, încălțăminte, obiecte de mici dimensiuni, din domeniul IT, prelucrare mecanică, tâmplărie, mobilier, etc), respectând condiția ca nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă
 - Servicii:
 - sedii de firmă, administrative, birouri, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
 - Construcții și instalații tehnico-edilitare ce deservește, precum și echipamente legate de funcționarea zonei
 - Parcaje, parking-uri
 - Spații publice plantate, parcuri, grădini publice, cu amenajările specifice: alei pietonale, pergola, monumente de artă plastică, mobilier urban, fântani.
- Funcțiuni complementare admise ale parcelei:
 - Spații verzi amenajate
 - Accese carosabile, pietonale
 - Parcaje, garaje
 - Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente
- Utilizări permise:
 - Servicii și echipamente publice
 - Depozitare - unități depozitare și logistică ce dispun de suprafețe însemnate de teren, grupate, de regulă în zone monofuncționale specifice
 - depozitare de produse finite, materiale, semifabricate, materii prime etc.
 - recepția și expediția mărfurilor
 - transfer intermodal
 - operațiuni specifice - prelucrare, asamblare, sortare, ambalare etc.
 - activități complementare - administrative, de transport (parcuri auto etc.), sociale etc. - direct legate de funcțiunea de bază
 - Industrie nepoluantă
 - activități de producție nepoluantă, fără flux

tehnologic/manufacturier (de exemplu prelucrare textile, incaltaminte, obiecte de mici dimensiuni, din domeniul IT, prelucrare mecanica, tamplarie, mobilier, etc), respectand conditia ca nivelul de poluare sa se incadreze in limitele admise pentru aceasta zona

- Servicii:
 - sedii de firma, administrative, birouri, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale
- Constructii si instalatii tehnico-edilitare ce deservece, precum si echipamente legate de functionarea zonei
- Parcaje, parking-uri
- Spatii publice plantate, parcuri, gradini publice, cu amenajarile specifice: alei pietonale, pergola, monumente de arta plastica, mobilier urban, fantani.
- Utilizări cu condiții:
 - Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- Interdicții definitive
 - Construcții pentru activități de producție, activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat, respectiv imobile cu funcțiuni din cod CAEN, secțiunea C, diviziunile:
 - C/19 – Fabricarea produselor de cocserie și a produselor obținute din prelucrarea țiteiului,
 - C20 – Fabricarea substanțelor și a produselor chimice,
 - C/22 – Fabricarea produselor din cauciuc și mase plastice,
 - C/24 – Industrie metalurgică,
 - C/28 – Fabricarea de mașini, utilaje și echipamente n.c.a.,
 - C/29 – Fabricarea autovehiculelor de transport rutier, a remorcilor și semiremorcilor,
 - C/30 – Fabricarea altor mijloace de transport,
 - C/32 – Alte activități industriale n.c.a.
 - Construcții și amenajări care prin natura, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei
 - Depozite de deșeuri periculoase sau instalații pentru eliminarea deșeurilor periculoase prin incinerare ori tratare chimică

III.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

III.6.1 Alimentarea cu apă potabilă

Avand în vedere faptul ca rețelele de apă pe amplasament nu au fost dezvoltate, terenurile propuse prin dezvoltare se vor alimenta de la o sursă de apă de tip foraj de pe amplasament, până la extinderea rețelei de alimentare cu apă în sistem centralizat.

Ca urmare a extinderii rețelei de apă potabilă din localitate, se va realiza branșament pentru fiecare unitate construită.

Rețeaua de apă potabilă și branșamentele la rețea se vor realiza pe cheltuiala investitorului, conform planului de acțiune.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare: certificat de urbanism și autorizație de construcție pentru lucrările propriuzise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

III.6.2 Canalizare menajeră și ape pluviale

Canalizarea se va realiza în sistem centralizat după dezvoltarea rețelei localității. Până la realizarea acesteia se vor amplasa la fiecare unitate construită, conform standardelor în vigoare, fose septice vidanabile sau bazine menajere vidanabile, în funcție de teren, destinație și capacități necesare. Ca urmare a racordării la sistemul centralizat, utilajele montate vor rămâne ca echipamente utilizate în sistem de avarie.

Apele pluviale se vor colecta în bazine de retenție montate pe amplasament. Apa colectată de pe suprafețele carosabile se va trece printr-un separator de hidrocarburi care ulterior se va deversa în bazinul de retenție. Pentru bazinele amenajate pentru colectarea apei de pe zona de circulație se propune ca preaplinul să fie deversat în canale de desecare – canalul HCn 242.

III.6.3 Alimentare cu energie electrică

Pentru branșamentul terenurilor la rețeaua de energie electrică se va propune aducerea pe un traseu îngropat a unei linii de medie tensiune (0.4kV).

De la aceste rețele se vor realiza branșamente individuale la obiectivele propuse.

Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public. Mobilierul urban, iluminatul public etc., vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea a spațiilor publice. Iluminatul stradal se va realiza cu corpuri de iluminat tip proiector, montate în vârful stâlpilor. Acestea vor fi echipate cu surse LED.

Alimentarea iluminatului stradal se va realiza din postul de transformare, unde se va monta o plecare în acest scop. Se recomandă ca toate rețelele stradale de alimentare cu energie electrică să se realizeze subteran.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de firme autorizate și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

III.6.4 Rețele de telecomunicații

Ca urmare a dezvoltării zonei se va extinde rețeaua de telecomunicații de către operatorii din zonă.

III.6.5 Alimentare cu gaze naturale

Rețeaua de gaze naturale a localității se va extinde ca urmare a dezvoltării zonei. La momentul respectiv se va realiza câte un branșament pentru fiecare unitate construită.

III.6.6 Rețele de termoficare

Având în vedere soluțiile noi de încălzire a imobilelor, se propune ca acestea să utilizeze alte soluții decât cele ce presupun realizarea unei rețele de la un punct termic către fiecare consumator. În mod uzual clădirile se vor încălzi prin amenajarea unui spațiu tehnic unde se va monta o centrală termică pe gaz (sau pe lemn sau alți combustibili solizi - în funcție de echiparea terenului cu gaze naturale). În mod ideal, se va stabili în funcție de soluția arhitecturală aleasă, tipologia de sistem de încălzire în regim independent.

III.6.7 Gospodărire comunală

Se vor prevedea platforme pentru pubelele de gunoi pentru fiecare imobil. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (integrat în clădire sau în elementele de

împrejmuire) dimensionat pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor, accesibil dintr-un drum public. Se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile să fie predate spre refolosire, iar cele de natură menajeră să fie colectate în pubele amplasate pe platforme betonate special prevăzute, de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate asigurate de către S.C. RETIM Ecologic Service S.A.

III.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Condițiile de autorizare a amplasării obiectivelor propuse și a executării construcțiilor în această zonă vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic, având în vedere caracterul zonei.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc): Se pune în valoare potentialul zonei prin creșterea functionalității zonei, astfel, se aduce un aport la dezvoltarea zonei. Prin implementarea planului vor apărea facilități precum rețea de apă potabilă, rețea de canalizare menajeră, ape pluviale, linii electrice, de telefonie și de caTV.

Prevenirea producerii riscurilor naturale: În zona dată nu sunt semne de alunecări de teren, terenul fiind plat. Din punct de vedere al inundațiilor, în zonă nivelul freatic este la o cotă ridicată. Acest lucru îl arată și rețeaua de canale de pe amplasament, astfel că la ploii torențiale, există riscul acumulării unei cantități mari de apă pe suprafețe întinse.

Prin implementarea PUZ-ului, a sistemului de gestiune corespunzătoare a apelor pluviale, acest risc de acumulare al apelor pluviale va fi redus.

Epurarea și preepurarea apelor uzate: canalizarea se va realiza în sistem centralizat după dezvoltarea rețelei localității. Până la realizarea acesteia se vor amplasa la fiecare unitate construită, conform standardelor în vigoare, fose septice vidanjabile sau bazine menajere vidanjabil, în funcție de teren, destinație și capacități necesare. Ca urmare a racordării la sistemul centralizat, utilajele montate vor rămâne ca echipamente utilizate în sistem de avarie.

Depozitarea controlată a deșeurilor: Ca urmare a implementării planului vor rezulta deseuri menajere de la angajați precum și deseuri rezultate din construcții în faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv, respectând normele legale în vigoare. Se va tine evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr. 852/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc: nu e cazul de teren degradat și nici de consolidări. Spațiul verde va fi realizat conform reglementărilor urbanistece, detaliate la indicatori urbanistici.

Organizarea sistemelor de spații verzi: se va lua în considerare 20% ca spațiu verde din suprafața parcelelor.

Protejarea bunurilor de patrimoniu: nu este cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană: parcela va fi amenajată conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Valorificarea potentialului turistic și balnear: nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul rețelelor edilitare, comunicațiilor:

Principalele disfuncționalități sesizate sunt :

- Zonele dezvoltate propun căi de circulație fără argumentare a continuității profilului stradal.
- Zonele verzi nu sunt niște zone compacte
- Lipsa unor rețele edilitare majore

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (Conform Hotărârii Nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe

(publicată în Monitorul oficial, Partea I nr. 707 din 5 august 2004), ANEXA Nr. 1 - CRITERII pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului:

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special la:

1.a. Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Amplasamentul investiției este în teritoriul administrativ extravilan al comunei Dumbrăvița. Obiectivul este reprezentat de o zonă cu clădiri cvasi-industriale și industriale și funcțiuni complementare lor precum birouri și parcaje, existând premisele pentru apariția de noi locuri de muncă din sfera sectorului cvasi-industrial. Datorită faptului că nu se intenționează utilizarea de resurse din zonă, alte asemenea investiții nu vor avea de suferit, dimpotrivă vor apărea facilități precum rețea de apă potabilă și pentru incendiu, rețea de canalizare menajeră și rigole pentru ape pluviale, linii electrice, de telefonie și de caTV.

1.b. Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele care se integrează sau deriva din el

Se încadrează în prevederile P.U.G-ului prevăzându-se pentru o arie mai extinsă dezvoltarea unei zone cvasi-industriale și de mică producție. Propunerile pentru parcela studiată se înscriu în dezvoltarea unei zone cu clădiri destinate funcțiunilor cvasi-industriale și de mică producție, parcelarea terenului prezentând un lot pentru funcțiuni cvasi-industriale cu suprafața de 13 348 mp. Se stabilesc organizări ale circulației și amenajări ale domeniului public, precum și intervenții specifice unei zone cu clădiri destinate serviciilor: regim maxim de înălțime, aliniere, înălțimea la cornișă, P.O.T., C.U.T.

1.c. Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile

În situația existentă terenul are funcțiunea de agrement. În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în P.U.Z. s-a avut în vedere optimizarea densității fondului construit cu hale cu funcțiune cvasi-industrială, corelată cu o zonă verde adiacentă. Obiectivele propuse se înscriu într-o viziune pe termen lung care favorizează apropierea la nivel local de coerența cadrelor de planificare a teritoriului. S-a asigurat procentul optim de spațiu verde în corelare cu funcțiunea propusă pe fiecare lot în parte și pe ansamblu, adică se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi, nu mai puțin de 5% din suprafața totală luată în studiu.

1.d. Probleme de mediu relevante pentru P.U.Z.

Managementul deșeurilor:

Ca urmare a implementării planului vor rezulta deseuri menajere de la angajați precum și deseuri rezultate din construcții în faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv respectând normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr 856/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate.

Apa:

Prin alimentarea cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normele europene actuale.

Canalizare - în prezent terenul nu este sistematizat; canalizarea propusă se va face în sistem separativ, urmând ca apele pluviale să fie colectate într-un rezervor de retenție pluvială, iar apele uzate urmând să fie preluate de o rețea de canalizare de incintă ce va colecta aceste ape și le va dirija spre un tanc septic.

Evenual acestea se vor racorda la sistemul centralizat de canalizare al localității Dumbrăvița, propus spre extindere.

Zgomotul și vibrațiile:

Implementarea soluției propuse nu va duce la o poluare fonica în zona. Pe perioada de realizare a lucrărilor se va respecta programul de lucru și se vor utiliza mașini și echipamente performante.

Radiații:

În cadrul obiectivului nu se vor desfășura activități care să presupună probleme de radiații.

1.e. Relevanța P.U.Z. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Factori de mediu posibil afectați:

- gospodărirea substanțelor toxice și periculoase: nu este cazul.
- protecția calității apelor: se vor respecta valorile prevăzute în HG nr 188/2002 și modificat prin HG nr 352/2005 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate.
- protecția calității aerului: în perioada realizării planului vor fi utilizate mașini și echipamente performante. Alimentarea cu combustibil a utilajelor, întreținerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unităților specializate autorizate.
- protecția solului și subsolului: pe perioada de realizare a planului se vor evita depozitățile necontrolate de deșuri. Alimentarea cu combustibil a utilajelor, întreținerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unităților specializate autorizate. Deșeurile vor fi colectate selectiv și vor fi preluate de unități specializate autorizate.
- protecția ecosistemelor terestre și acvatice: în zonă nu există ecosisteme terestre sau acvatice sensibile.
- protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public: vecinătățile sunt constituite din foste terenuri agricole

Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normele europene actuale. Schimbarea destinației terenului este în acord cu dezvoltarea de ansamblu a zonei.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire la:

2.a. Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Propunerile din prezenta documentație de urbanism NU produc efecte cu caracter ireversibil prin schimbarea de folosință din teren agricol în teren constructibil, având în vedere că terenul are deja funcțiunea de agrement. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 20% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minim un arbore la fiecare 150 mp de spațiu liber pe fiecare lot edificabil. Pot apărea poluări cu deșuri depozitate ilegal pe spațiile publice din zonă, emisii de gaze de ardere de la resturi vegetale și deșuri combustibile. Efectele negative nu au o durată extinsă, frecvența lor este aleatorie, iar reversibilitatea lor este relativ mare deoarece acestea reprezintă doar rezultatul unor poluări accidentale și singulare.

2.b. Natura cumulativă a efectelor

Fiecare plan în parte este analizat din punct de vedere al protecției mediului, efectul cumulativ va fi redus semnificativ dacă sunt respectate condițiile din avizele obținute.

2.c. Natura transfrontalieră a efectelor

Nu se produc efecte transfrontaliere, zona studiată nefiind în apropierea frontierelor de stat ale României.

2.d. Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

Riscurile pentru sănătatea umană sau pentru mediu nu sunt ridicate datorită specificului surselor de poluare și a efectelor acestora.

2.e. Mărimea și spațialitatea efectelor

Efectele nu au o mărime și o spațialitate deosebite fiind vorba doar de poluări reduse.

2.f. Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

2.f.i. Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniului cultural

În zona studiată nu există obiective de interes major din punct de vedere al caracteristicilor naturale sau patrimoniului cultural.

2.f.ii. Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului

Ca urmare a specificului zonei studiate, clădiri destinate cvasi-industriale, nepoluante, nu se pot desfășura activități care să conducă la depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului.

2.f.iii. Folosirea terenului în mod intensiv

Nu este cazul.

2.g. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

Nu este cazul, zonele cu statut de protejare nu se află în proximitatea amplasamentului.

III.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

III.8.1 Lista obiectivelor de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică care cad în sarcina beneficiarului sunt:

- rețea de alimentare cu apă potabilă pentru asigurarea amplasamentului cu apă potabilă
- rețea de alimentare cu energie electrică
- canalizare menajeră
- rețea de telecomunicații
- rețea de gaze naturale
- asigurarea circulației în incintă
- suprafața de teren ce va trece în proprietate publică pentru realizarea drumului și a zonei de rețele edilitare
- posibilitatea realizării în zonă a unor funcțiuni cu caracter public.

Prin prezenta documentație nu se propun obiective de utilitate publică care să cadă în sarcina Primăriei Dumbrăvița.

III.8.2 Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă

La momentul de față terenul în studiu este un teren în proprietate privată a BALDINI Hortensia-Laura și BALDINI Alfredo, cu o suprafață totală de 14 817 mp. Terenul se învecinează pe 3 laturi cu terenuri în proprietate privată, iar în nord-vest este un drum de pietriș – reglementat prin PUZ anterior.

III.8.3 Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse

Nu se propun lucrări care să necesite circulația terenurilor dintr-o proprietate la alta, decât în cazul drumurilor de acces. Asigurarea utilităților pe amplasament sunt în sarcina beneficiarului. Prin dezvoltarea propusă prin tema-program este necesară realizarea accesului pe parcelă printr-un drum care se propune să fie trecut în proprietate publică.

IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

IV.1 Înscriserea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Având în vedere că PUG-ul este o documentație într-o fază avansată de lucru, propunerea de urbanizare a terenului actual se încadrează în propunerile sale. De asemenea,

dezvoltarea unei zone cvasi-industriale și de mică producție se urmărește ca propunere prin PUG-ul în lucru, ca informație servind propunerea supusă informării publicului din procesul de elaborare PUG.

IV.2 Categoriile principale de intervenții, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației și realizarea infrastructurii tehnico-edilitare care ar trebui să asigure obiectivul înainte de a începe lucrările de construire pe amplasament.

IV.3 Priorități de intervenție

Având în vedere interesul actual în cadrul zonei, inclusiv prin programul strategic de dezvoltare a localității, se propune ca în primă etapă să se realizeze lucrările de accesibilizare a terenului.

IV.4 Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Dezvoltarea în zona dată a unei funcțiuni de tip zonă cvasi-industrială și de mică producție ar putea genera o dezvoltare în zona dată și pe celelate parcele de teren. În acest fel se va putea realiza o zonă unitară din punct de vedere funcțional.

V. ANEXE

Nu sunt.

Întocmit,

Arh. Ion PRUNICI
Arh. Lois Cristiana IONESCU

Verificat,

Urb. Emanuel CREȚU