



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

Technical Competence Center

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

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189 Dumbrăvița; Nr. Cad. A 53/1/2

MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

Denumirea proiectului:	Plan urbanistic zonal Zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare; zonă sport și agrement cu servicii aferente
Amplasament	Com. DUMBRĂVIȚA, Jud. Timiș C.F. 401189 Dumbrăvița, nr. Cad. A 53/1/2
Beneficiar:	PAROHIA ROMANO-CATOLICĂ DUMBRĂVIȚA
Proiectant:	S.C. PRO- ARH TCC S.R.L. arh. Laura TIFAN GY
Data:	Februarie 2023

Planul Urbanistic Zonal stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare ulterioară a unei zone aparținând în prezent extravilanului Comunei Dumbrăvița. Zona pentru care urmează a fi elaborat Planul Urbanistic Zonal este identificată prin **C.F. 401189 Dumbrăvița, nr. cad. A 53/1/2**, proprietar fiind **PAROHIA ROMANO-CATOLICĂ DUMBRĂVIȚA**. Obiectivul propriu-zis al prezentei documentații este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului menționat mai sus.

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

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

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

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



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

Technical Competence Center

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

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189 Dumbrăvița; Nr. Cad. A 53/1/2

2. STADIUL EXISTENT AL DEZVOLTĂRII URBAŢE

2.1 Încadrarea în teritoriu

Terenul se află în vestul comunei Dumbrăvița se învecinează la nord și vest cu râul Beregsău.

Destinația propusă în PUG-ul Dumbrăvița, aflat în curs de elaborare, pentru terenul studiat este de zonă pentru instituții publice, servicii și dotări de interes public-subzonă agrement și sport.

Conform Certificatului de urbanism Nr. 379 din 11.05.2022 terenul arabil în extravilan se află în zonă de locuințe și funcțiuni complementare, spații verzi, sport, agrement și plantații de protecție. Propunerile din PUZ se vor corela cu prevederile PUG, PUZ Director și aviz de principiu PUG și alte documentații de urbanism aprobate în zona studiată. Se vor prelua și continua accesele și profilele de drum prevăzute prin PUZ Director Dumbrăvița. Se va respecta profilul de drum de minimum 12 m. Se impune un procent minim 5% spațiu verde, minim 5% funcțiuni complementare și servicii publice. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG525/1996, nr. 87/2004 privind indicii teritoriale obligatorii. Parcelele vor avea o suprafață minimă de 600 mp. Parcajele se vor organiza în interiorul parcelelor. Se va respecta RGU, Codul Civil, OMS 119/2014, HCL 57/2016 și RLU.

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

2.2 Analiza situației existente

Amplasamentul în studiu are o suprafață totală de 50 000 mp, fiind compus dintr-un teren arabil în extravilan, conform CF nr. 401189 Dumbrăvița. Acesta nu este ocupat de construcții și amenajări, conform CF.

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

Vecinătățile directe sunt:

- la Nord: parcela CF. Nr. 407695 – teren neproductiv extravilan;
 parcela CF. Nr. 407696 – teren neproductiv extravilan;
 râul Beregsău;
- la Est: drum de exploatare DE 36/1;
- la Sud: parcela CF. Nr. 4413622 – teren arabil extravilan;
- la Vest: râul Beregsău.

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

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

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

2.3 Căi de comunicație

Accesul pe terenul studiat se face de pe Strada Picasso, apoi pe drumul de exploatare DE 36/1 din estul terenului.

Capacitățile actuale ale străzilor existente sunt:

Strada Picasso - 21,0 m;

DE 36/1 – 4,0 m + 6,0 m conform PUZ aprobat prin HCJ nr. 15/2021.



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

Technical Competence Center

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

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189 Dumbrăvița; Nr. Cad. A 53/1/2

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

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

2.4 Ocuparea terenurilor

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

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

Destinația propusă în PUZ Director Dumbrăvița pentru terenul studiat este de zonă de locuire și funcțiuni complementare alături de spații verzi, sport, agrement, plantații de protecție.

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

Principalele disfuncționalități în zonă sunt reprezentate de:

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

2.5 Echiparea edilitară

2.5.1. Căi de comunicație

În prezent, accesul dinspre Dumbrăvița pe terenul studiat se face de pe Strada Picasso, apoi pe drumul de exploatare DE 36/1 din estul terenului.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

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

2.5.2. Rețele edilitare

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

2.6 Probleme de mediu

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

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

2.7 Opțiuni ale populației

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



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

Technical Competence Center

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

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189 Dumbrăvița; Nr. Cad. A 53/1/2

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Elemente de tema

Obiectivele majore ale Planul Urbanistic Zonal sunt:

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

3.2 Valorificarea cadrului natural

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

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

Suprafata de spațiu verde necesara zonei este completata prin amenajarea a 3 parcele independente de spatiu verde.

3.3 Zonificarea teritoriului

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

- o parcelare a terenului in loturi cu suprafete diferite ce nu vor fi mai mici de 600 mp, in vederea transformarii caracterului zonei in zona de locuinte individuale si cu maxim doua unități locative.
- asigurarea de dotări sociale, dotări sportive și servicii pentru populație.
- se estimeaza un numar de maxim de 40 familii in zona studiata.
- se propun interventii specifice unei zone rezidentiale cu servicii (regim de inaltime, aliniere, integrare, asigurarea circulatiei si locurilor de parcare, spatii verzi).

3.4 Organizarea circulatiei și accesibilitate

În dreptul terenului studiat, drumul de exploatare DE 36/1 are în prezent un profil stradal de 10,00 m rezultat în urma cedării suprafeței pentru lărgirea sa prin documentația PUZ avizată. Acesta se va completa cu 2,00m rezultând un prospect stradal de 12,00 amenajat cu: trotuar 1.50m, zonă verde 1.00m, parte carosabilă 7.00m, zonă verde 1.00m, trotuar 1.50.

În continuarea acestui drum, în dreptul zonei de dotări sociale și servicii definită prin PUZ-ul în lucru dar și prin PUZ-ul învecinat, drumul de exploatare DE36/1 se va transforma într-o alee pietonală menținându-și prospectul de 4.00m.

În partea de nord, adiacent râului Beregsău, se va genera o alee pietonală de acces de 4.00m către parcela CF. Nr. 407696-Dumbrăvița, aflată în proprietatea Comunei Dumbrăvița.

Tot în partea de nord, între parcelele 25 și 26 se va genera o alee pentru pietoni și biciclete cu prospect de 12,00m.

Artera interioară, nou generată prin PUZ, va avea profil stradal de 12,00 m amenajat cu: trotuar 1.50m, zonă verde 1.00m, parte carosabilă 7.00m, zonă verde 1.00m, trotuar 1.50. Aceasta se va continua până la intersecția cu strada Picasso unde se propune în perspectivă amenajarea unei girații.

Se va asigura numarul de parcarri necesar locuintelor, dotărilor și serviciilor in interiorul parcelelor.

Accesul pe parcelele propuse se va face de pe străzile nou propuse, de 12 m, respectiv de pe aleea pietonală de 12 m, conform plansa „Reglementări urbanistice” anexata prezentei documentatii.



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

Technical Competence Center

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

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189 Dumbrăvița; Nr. Cad. A 53/1/2

3.5 Spații verzi

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

- 3 parcele independente care reprezintă 38,41% din suprafața totală a terenului studiat;
- spații verzi amenajate peisager în incinta fiecărei parcele de locuințe, minim 30%;
- spații verzi amenajate peisager în incinta parcelei de dotări sportive, minim 30%;
- spații verzi amenajate peisager în incinta fiecărei parcele de dotări sociale și servicii, minim 15%;
- spații verzi de aliniament în cadrul parcelelor de drumuri;

3.6 Regimul de aliniere al construcțiilor

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

- **Parcellele Nr. 1÷20 - Locuințe individuale și cu maxim două unități locative**

Regim maxim de înălțime D/S+P+1E+M/Er

H max. cornișă = 9 m.

H max. coamă = 12,5 m.

- Față de străzi, retragerea minimă este de 6 m.
- Față de limitele de proprietate laterale, se vor respecta distanțele minime prevăzute în Codul Civil pentru construcțiile cu regim de înălțime P și P+M și respectiv se va respecta o retragere de min. ½ din H cornișă pentru cele ce depășesc acest regim.
- Față de limita de proprietate posterioară, retragerea minimă impusă este de 10 m.

- **Parcela 21 – Zonă dotări sportive**

Regim maxim de înălțime D/S+P+1E+M/Er

H max. cornișă = 9 m.

H max. coamă = 12,5 m.

- Față de străzi, retragerea minimă este de 6 m.
- Față de limitele de proprietate laterale, retragerea minimă este de 6 m.
- Față de limita de proprietate posterioară, retragerea minimă impusă este de 6m.

- **Parcellele 22,25 – Zonă dotări sociale și servicii**

Regim maxim de înălțime D/S+P+1E+M/Er

H max. cornișă = 9 m.

H max. coamă = 12,5 m.

- Față de străzi, retragerea minimă este de 6 m.
- Față de limitele de proprietate laterale, retragerea minimă este de 6 m.
- Față de limita de proprietate posterioară, retragerea minimă impusă este de 6 m.

- **Parcela 26 – Zonă dotări sociale și servicii**

Regim maxim de înălțime D/S+P+1E+M/Er

H max. cornișă = 9 m.

H max. coamă = 12,5 m.



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

Technical Competence Center

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

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189 Dumbrăvița; Nr. Cad. A 53/1/2

- Față de străzi, retragerea minima este de 6 m.
- Față de limitele de proprietate laterale, retragerea minimă este de 6 m.
- Față de limita de proprietate posterioară, retragerea minimă impusă este de 10 m.
 - Parcelele Nr. 23,24,27 – Spații verzi publice
 - Parcelele Nr. 27÷29 – Circulații rutiere și pietonale

3.7 Regim de înălțime

Prin Planul Urbanistic Zonal se recomandă realizarea unui profil volumetric echilibrat, fără contraste.

Din punct de vedere al regimului de înălțime, construcțiile se vor încadra în limitele de maxim D/S+P+1E+M/Er, h maxim cornișă 9 m și h maxim coamă 12,5m.

3.8 Modul de utilizare al terenurilor

Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul rezidențial, ocuparea terenurilor se va înscrie în limita a maxim 40% pentru parcelele de dotări sociale și servicii și pentru parcela de dotări sportive, respectiv 35% pentru parcelele de locuințe individuale și cu maxim două unități locative.

Se va respecta un C.U.T. maxim de 1,2 pentru parcelele de dotări sociale și servicii și pentru parcela de dotări sportive, respectiv 1,05 pentru parcelele de locuințe individuale și cu maxim două unități locative.

BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUASA	
Teren arabil în extravilan	50 000 mp	100 %	0	0
Suprafata aferenta circulatiilor ce devin domeniu public-carosabil, trotuare, alei pietonale, spatii verzi de aliniament	0	0	5 323 mp	10,65 %
S aferentă zonei de locuințe individuale și cu maxim două unități locative	0	0	14 462 mp	28,92%
S aferentă zonei de dotări sociale și servicii	0	0	8 705mp	17,41%
S aferenta zonei de dotări sportive	0	0	2 307 mp	4,61%
S. aferentă zonei de spatii verzi	0	0	19 203 mp	38,41
TOTAL TEREN	50 000 mp	100 %	50 000 mp	100.00%

3.9 Echiparea tehnico-edilitara

● Alimentarea cu apă potabilă

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

a) Situația existentă.

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



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

Technical Competence Center

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

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189 Dumbrăvița; Nr. Cad. A 53/1/2

b) Situația propusă.

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

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

● **Canalizarea**

a) Situația existentă.

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

b) Situația propusă.

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

1. Canalizarea apelor uzate menajere

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

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe platformele betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție.

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

● **Iluminatul public stradal:**

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

● **Alimentarea cu energie electrica:**

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

● **Echiparea cu rețele de telecomunicatii:**

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

● **Alimentare cu gaze naturale:**

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



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

Technical Competence Center

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

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189 Dumbrăvița; Nr. Cad. A 53/1/2

● Incalzirea locuintelor:

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

Aceasta solutie va fi studiata si adoptata pe baza unor proiecte de specialitate la faza de Autorizație de Construire.

● Deseurile menajere:

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele amplasate la fiecare cladire de locuire individuala sau tip duplex in parte si la fiecare constructie unde rezulta astfel de deseuri, intr-un loc special amenajat in zona caii de acces. Pubelele vor fi ridicate si golite periodic de catre societatea de salubritate specializata, pe baza unui contract de servicii incheiat intre locatari si societatea de salubritate.

3.10 Protectia mediului

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

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

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

- Spațiul plantat pe fiecare parcelă de locuințe nu va fi mai mic de 30% din suprafața lotului.
- Spațiul plantat pe fiecare parcelă de dotări sociale și servicii nu va fi mai mic de 15% din suprafața lotului.
- Spațiul plantat pe parcela de dotări sportive nu va fi mai mic de 30% din suprafața lotului.
- Se preved trei parcele independente de spațiu verde, care reprezintă 38,41% din suprafața totală a terenului studiat.
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului pentru PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE; ZONĂ SPORT ȘI AGREMENT CU SERVICII AFERENTE:

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

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

PLANUL URBANISTIC ZONAL propune, pe terenul in suprafata totala de 50000 mp, organizarea la standarde ridicate a unei zone de locuinte individuale și funcțiuni complementare alături de o zonă de sport și agrement cu servicii aferente. Astfel, aceasta etapa se constituie intr-o premisa a continuarii dezvoltarii acestei zone prin extinderea zonelor de locuinte individuale si servicii Aceasta premisa s-a creat in special datorita existentei unor suprafete de teren arabil relativ mari, neutilizate pana in prezent, la limita intravilanului comunei Dumbrăvița.



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

Technical Competence Center

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

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189 Dumbrăvița; Nr. Cad. A 53/1/2

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

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

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

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

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

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

c). relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile;

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniaza proiectelor de dezvoltare durabila a zonei. Activitatea promovata de catre titularul planului se incadreaza specificului zonei.

Se evidentiaza demararea proiectelor pentru:

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

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

Orice posibila sursa de poluare se va analiza cu cea mai mare atentie, astfel incat simultan cu aparitia acesteia este analizata si proiectata solutia constructiva sau masura organizatorica necesara eliminarii acesteia.

d). probleme de mediu relevante pentru plan sau program;

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

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

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



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

Technical Competence Center

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

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189 Dumbrăvița; Nr. Cad. A 53/1/2

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

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

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

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

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

Se va urmări îndeaproape modul în care se vor respecta condițiile impuse de către instituțiile abilitate la realizarea echipării edilitare și a mobilării amplasamentului. Se considera astfel ca zona nu va suferi modificari ale calitatii mediului.

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

b). natura cumulativa a efectelor;

Avandu-se in vedere impactul redus asupra mediului a functiunilor propuse, prin gestionarea conforma cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectati, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influenta amplasamentul si implicit zona de vest a comunei Dumbrăvița.

c). natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

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

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

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

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

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

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

- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

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



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

Technical Competence Center

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

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. DUMBRAVITA C.F. Nr. 401189 Dumbrăvița; Nr. Cad. A 53/1/2

- depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului:

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normavele în vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel încât se iau toate măsurile eliminării acestora, încă din etapa de proiectare.

În ceea ce privește sursele de poluare a aerului datorate funcționării centralelor termice proprii ce asigură apă caldă și agentul termic necesar încălzirii imobilelor în perioada de iarnă, acestea se vor încadra în limitele impuse de normativele în vigoare, ca urmare a combustibilului utilizat, în cea mai mare parte fiind gazul natural, a cantităților relativ mici necesare în cea mai mare parte a anului și a echipamentelor de ultimă generație existente pe piața românească.

- folosirea terenului în mod intensiv:

Folosirea terenului pentru construcția de imobile și echiparea edilitară se va realiza în parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizării acestuia în mod intensiv.

Proiectul promovat nu va afecta arealul analizat.

g). efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu este cazul.

3.11 Obiective de utilitate publică

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

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

Intocmit: **arh. Laura Tifan Gy**