

# PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ  
DN69, CF 412640, com. Dumbrăvița, jud. Timiș

Inițiator: S.C. DEDEMAN S.R.L.  
str. Alexei Tolstoi, nr. 8, mun. Băcau, jud. Bacău

Proiectant general: S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L.  
str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 1, mun. Timișoara, jud. Timiș  
tel. 0256 499 273, mgbd@mgbd.ro

Arh. George Ciuhandu

Șef proiect

Nr. proiect / data: 309 / 2022

Data elaborării: 31.03.2023

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1 Date de recunoaștere a documentației**

Denumirea lucrării:	PUZ - ZONĂ DE SERVICII ȘI COMERT
Amplasament:	DN69, CF 412640, Loc. Dumbrăvița, Jud. Timiș
Inițiator:	S.C. DEDEMAN S.R.L.
Proiectant general:	S.C. MG BUILDING DESIGN S.R.L.
Nr. proiect / data:	309 / 2022
Data elaborării	09.02.2023

### **1.2. Obiectul PUZ**

Prezenta documentatie in faza PUZ s-a elaborat la comanda initiatorului Dedeman SRL in vederea reglementării unei zone de servicii si comert, pe amplasamentul din comuna Dumbravita, jud. Timis, DN 69, f.n. (la nord de viitoarea incinta IKEA). Demersul de fata are la bază Certificatul de Urbanism nr. 735/12.09.2022 și Avizul de Oportunitate nr. 19/06.12.2022 emise de Primăria Dumbrăvița. Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului în raport cu vecinătatea și cu reglementările anterioare;
- Modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Reglementările juridice și cadastrale;
- Autorizarea lucrărilor descrise mai sus.

### **1.3. Surse documentare**

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat: legislația în vigoare, reglementările urbanistice locale, respectiv concluziile și recomandările instituțiilor avizatoare. S-a ținut cont în mod special de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. (GM 10/2000), aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- PUG Dumbrăvița - aflat în faza de avizare;
- PUG Timișoara - aflat în faza de avizare;
- PUZ aprobat prin HCL 116/2018 Dumbrăvița.

### **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**

- Ridicare topografica, identificari cadastrale;
- Studiu geotehnic.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

La data redactării prezentei documentații, terenul studiat este în proprietatea inițiatorului Dedeman SRL și este liber de construcții. Istoricul amplasamentului este marcat de următoarele intervenții urbanistice:

- PUZ-ul Director al comunei Dumbrăvița a atribuit cvartalului adiacent DN 69, din care face parte și terenul studiat, o funcțiune comercială și pentru servicii;
- PUZ-ul aprobat prin HCL 22/2008 a modificat reglementarea din PUZ-ul Director și a atribuit o funcțiune mixtă comercială - rezidențială;
- PUZ-ul aprobat prin HCL 116/2018 a păstrat funcțiunea mixtă comercială - rezidențială, dar a modificat ponderea acestora în cadrul parcelelor studiate.

La sud de amplasamentul studiat este în curs de execuție magazinul IKEA, a cărui deschidere oficială este preconizată pentru prima jumătate a anului 2023.

La sud (servicii-comert - magazin IKEA) și nord (sport-agrement) sunt prezente funcțiuni comerciale și de servicii. La est, peste str. Praga este o zonă rezidențială, cu regim maxim de înălțime de S(D) +P+2E+M(Er). La vest, peste DN69 sunt prezente terenuri agricole. Se poate observa caracterul mixt al zonei cu accent pe funcțiunea de servicii-comert pentru amplasamentul studiat și în general pentru parcelele alăturate DN69.

Atât poziția adiacentă DN 69, apropierea de Timișoara cât și prezența IKEA în imediată apropiere conferă amplasamentului studiat un potențial de dezvoltare ridicat în direcția reconversiei din rezidențial în zona de servicii-comert.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Amplasamentul în suprafață de 145.000 mp este situat în intravilanul comunei Dumbrăvița, în partea de sud-vest, la limita cu teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, adiacent la DN69 și învecinat la sud-est cu viitoarea incintă IKEA. Vecinătățile parcelei sunt:

- la nord-vest - sală și teren de sport, terenuri private, str. București;
- la nord-est – canal ANIF, str. Praga, proprietăți private, zonă rezidențială;
- la vest și sud-vest – DN69 (Calea Aradului), proprietăți private, terenuri agricole;
- la sud-est – str. Agunnaryd (stradă propusă prin PUZ aprobat prin HCL 116/2018), magazin IKEA și Bv. Petre Țuțea;

Este ușor accesibil dinspre Dumbrăvița, de pe str. Praga la nord-est, Bv. Petre Țuțea la sud-est cât și dinspre Timișoara sau Arad, de pe DN69, la sud-vest.

Relația cu construcțiile învecinate:

Funcțiunile din imediată vecinătate sunt locuire la est, sport-agrement la nord și servicii - comert la sud. Cea mai apropiată construcție este amenajată pe limita de proprietate din nord, pentru activități sportive și agrement. Cea mai apropiată locuință este prezentă la cca. 12m față de limita de proprietate din nord-est. Clădirea magazinului IKEA este amplasată la sud, la cca. 85m față de limita de proprietate a inițiatorului.

### **2.3 Elemente ale cadrului natural**

Nu sunt prezente elemente ale cadrului natural care ar putea interveni în modul de organizare urbanistică sau care ar trebui puse în valoare.

## **2.4 Circulația**

În prezent amplasamentul este accesibil din DN 69 (Calea Aradului) și str. Praga. Din PUZ aprobat prin HCL 116/2018 au fost preluate doua trame stradale: str. Agunnaryd - drum de incinta propus la sud-est de amplasament la limita cu incinta IKEA, respectiv str. Stockholm, drum de incinta proiectat la vest, paralel cu DN 69. Pentru realizarea accesului principal din DN69 s-au autorizat și executat doua sensuri giratorii la intersecția cu Bv. Petre Țuțea, investitie demarata conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior. Prin intermediul prezentei documentații vor fi analizate implicațiile elementelor noi apărute asupra circulației rutiere:

- amenajarea acceselor propuse, corespunzător propunerii de mobilare;
- amenajarea de drumuri de incintă și de locuri de parcare pe terenul studiat, aferente obiectivului propus;
- corelarea cu propunerile de trafic aprobate prin documentații anterioare.

Problemele de circulație (capacități, necesități de modernizare, artere noi sau trasee de transport în comun) au fost studiate și aprobate în cadrul documentațiilor de urbanism anterioare, raportate la o funcțiune mixta servicii-comert-locuire. Prezenta documentatie conserva solutiile de trafic aprobate și le adapteaza cerintelor specifice generate de noua funcțiune servicii-comert. Nu sunt identificate conflicte între diversele tipuri de circulații.

## **2.5 Ocuparea terenurilor**

Parcela care generează PUZ-ul, înscrisă în CF nr. 412640 Dumbrăvița, teren intravilan avand categoria de folosinta curti-constructii, se află în proprietatea SC Dedeman SRL și are suprafața de 145.000 mp. Terenul este liber de construcții. Pe amplasamentul propus se vor dezvolta funcțiuni de servicii și comerț. În vecinătate există funcțiuni mixte de servicii-comerț, sport-agrement și locuire. În situația existentă nu sunt spații verzi amenajate.

## **2.6 Echiparea edilitară existentă**

Amplasamentul existent este parțial echipat din punct de vedere edilitar. Prin prezenta documentație vor fi analizate posibilitățile de asigurare a utilităților. Principalele disfuncționalități sunt legate de situația în care anumite rețele nu sunt prezente în imediata apropiere sau capacitățile acestora sunt insuficiente.

## **2.7 Probleme de mediu**

În zonă nu sunt prezente surse de poluare a mediului sau areal necesar a fi protejat. Referitor la dezvoltarea propusă, prin natura funcțiunii nu vor fi probleme de mediu, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, conform normelor în vigoare.

## **2.8 Opțiuni ale populației**

Terenul studiat este proprietate privată. Primăria Comunei Dumbrăvița, ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația locală, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, panouri de afișaj sau consultări în diferitele faze de elaborare, conform procedurilor stabilite de legislația în vigoare.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Soluția urbanistică propusă în 2008 (PUZ aprobat prin HCL 22/2008) și reconfigurată în 2018 (PUZ aprobat prin HCL 116/2018) nu mai corespunde temei de proiectare promovate de inițiator și nici unei realități economice actuale, în care promovarea intensivă a dezvoltărilor rezidențiale este vizibil temperată. Astfel de recalibrări sunt inerente mai ales în zone în care cerința pieței este diferită de cea reglementată, cum este și situația de față. Oportunitatea acestei investiții a fost insușită de către autorități prin Avizul de Oportunitate nr. 19/06.12.2022, emis de Primăria Dumbravita.

##### **3.1.1 Zona reglementată. Zona de studiu**

Conform aviz de oportunitate nr. 19/06.12.2022, **zona propusă pentru reglementare** este delimitată astfel:

- teren intravilan, situat in partea de sud-vest a localitatii Dumbravita, identificat prin nr. CF 412640, cuprins intre str. Praga la E, limita UAT (DN69) Dumbravita la V, Bv. Petre Tutea si parcela identificata prin CF 412641 la sud si parcela identificata prin CF 405829 Cc 63/24-25/1/1, Cc 63/24-25/1/2 si Cc 63/24-25/2 la nord.

respectiv, **zona propusă pentru studiu** este delimitată astfel:

- cvartalul cuprins intre str. Praga la est, limita UAT (DN69) Dumbravita la vest, Bv. Petre Tutea la sud si parcela identificata prin CF 405829 la nord.

Din analiza cvartalului se poate observa ponderea semnificativa a sectorului de servicii-comerț de-a lungul DN69. La est si nord-est este prezenta o configurație mixtă, cu functiunea rezidentiala dominanta. Nu sunt identificate in cadrul cvartalului elemente care sa conditioneze in vreun fel realizarea obiectivului propus. Actuala documentatie aduce de fapt o ajustare a parametrilor stabiliti in documentatiile anterioare aprobate prin HCL 22/2008 si HCL 116/2018. Este eliminata functiunea de locuire si pastrata doar partea de servicii-comert. Din acest punct de vedere concluziile studiilor realizate in cadrul PUZ-urilor aprobate anterior pentru amplasamentul studiat, se pot pastra si ajusta corespunzator.

#### **3.2 Prevederi ale documentației aprobate anterior (PUZ aprobat prin HCL 116/2018)**

PUZ-ul aprobat prin HCL 116/2018 a reglementat o suprafață de 230.000mp organizată în 3 UTR-uri, după cum urmează:

U.T.R. 1 - Zonă activități economice de tip comercial și servicii de interes public

Indici urbanistici:

- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: activități economice de tip comercial de mari dimensiuni;
- P.O.T. max = 60%;
- C.U.T. max = 2;
- Hmax = 30m la cornișă;
- regim de înălțime = S+P+3E.

U.T.R. 2 - Zonă locuire colectivă

Indici urbanistici:

- regim de construire: în sistem condominiu;
- funcțiuni predominante: locuințe colective și funcțiuni complementare;
- P.O.T. max = 20%;

- C.U.T. max = 0,9;
- Hmax = 12m la cornișă; regim de înălțime S+P+2E+Er(M)
- Hmax = 14m la cornișă; regim de înălțime S+P+3E.

U.T.R. 3 - Zonă de servicii publice și de interes public

Indici urbanistici:

- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: funcțiuni de învățământ, sportive, culturale;
- P.O.T. max = 30%;
- C.U.T. max = 1,5;
- Hmax = 16m la cornișă; regim de înălțime S+P+2E+Er(M).

Din analiza situației existente la momentul de față, terenul studiat se suprapune peste UTR 2 și 3 și parțial peste UTR 1, UTR-uri așa cum au fost ele definite în PUZ aprobat prin HCL 116/2018, predominantă pe amplasamentul studiat fiind funcțiunea rezidențială.

### **3.2.1 Prevederi ale PUG aflat în avizare**

Conform reglementărilor din PUG Dumbrăvița aflat în fază de avizare, zona studiată este destinată funcțiilor de servicii, comerț și locuire.

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Zona studiată nu prezintă elemente speciale sau cu vreun potențial care să-și impună a fi valorificat. Fondul plantațiilor existente pe teren nu este semnificativ din punct de vedere peisager sau al speciilor plantate. În acest sens se propune asanarea completă a acestui teren și planificarea spațiilor verzi într-o manieră prin care acestea să fie intercalate armonios în funcțiunea propusă, sporind gradul de atractivitate al întregului ansamblu.

### **3.4 Modernizarea circulației**

Prin PUZ aprobat cu HCL 116/2018 au fost aprobate o serie de intervenții necesare funcționării corecte a obiectivelor propuse. Aceste reglementări se păstrează cu excepția amenajării str. Tayo și str. Heilbronn, care răspundeau unor necesități obiective generate de specificul funcțiunii rezidențiale. Renunțându-se la această funcțiune, nu se mai impun aceste trame stradale, fiind păstrat doar accesul la DN69 pe latura nord-vestică. Din punct de vedere al traficului, conform noii teme de proiectare, raportat la noua propunere de mobilare sunt prevăzute următoarele măsuri:

- amenajarea de parcuri pentru clienți și angajați, în incintă, care vor deservi toate obiectivele comerciale și pentru servicii;
- amenajarea de drumuri de incintă și trasee pietonale;
- corelarea cu sensurile giratorii propuse prin PUZ aprobat anterior;
- corelarea cu străzile Agunnaryd și Stockholm propuse prin PUZ aprobat anterior;
- amenajarea acceselor la DN69 și la str. Praga.

Modernizarea strazilor Praga, Petre Tutea și DN 69 nu intră în sarcina inițiatorului. Aceste profile au fost preluate din PUZ-ul aprobat anterior prin HCL 116/2018 și constituie o etapă de perspectivă. Soluțiile propuse asigură relații de circulație pentru clienți în toate direcțiile, fără a genera conflicte de trafic. Parcajele în incintă vor fi amenajate la sol corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare. Se permite și posibilitatea organizării parcajelor la nivelul învelitorilor clădirilor propuse sau în subteran. Se vor alege soluții optime pentru circulațiile pietonale și cele speciale pentru persoanele cu handicap. Vor fi respectate căile și gabaritele de intervenție pentru mașinile de

pompieri. Se va asigura deservirea obiectivului cu mijloace de transport in comun si piste de biciclete conform profile aprobate anterior prin HCL 116/2018.

### 3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Propunerea inițiatorului este de a renunța la funcțiunea de locuire colectivă, de a păstra doar funcțiunea de servicii și comerț, și de a modifica reglementările avizate anterior astfel încât să răspundă actualei propuneri de mobilare. Funcțiunea propusă zonei studiate va fi: servicii, comerț și dotări aferente:

- parcaje, platforme și alei pietonale în incintă;
- circulații auto și accese;
- dotări tehnico-edilitare;
- spații verzi.

Distribuția acestor funcțiuni va fi făcută mixt, zonele respective se pot întrepătrunde pentru o mai mare flexibilitate a posibilităților de mobilare.

	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	%	Suprafata (mp)	%
Suprafata totala teren	145.000	100	145.000	100
Suprafata construita la sol*	0	0	65.250	45
Suprafata desfasurata*	0	0	145.000	
Spatii verzi**	0	0	29.000	20
Circulatii	0	0	50.750	35

\* valori maxime propuse; \*\* valori minime propuse

POT propus maxim	45 %
CUT propus maxim	1,0
Regim de înălțime maxim	S(D)+P+2E+M(Er)
Înălțimea maxima a construcțiilor	Hmax = 16m; construcții cu caracter publicitar (ex. totem publicitar) pot avea o înălțime maximă de până la 24m.

Spatiile verzi se vor amenaja minim 20% raportat la parcela care a generat PUZ. Acestea se vor amplasa cu precadere in partea de nord-est a sitului, unde se va amenaja o zona compacta de spatiu verde, conform plansei de reglementari si a avizului de oportunitate nr. 19/06.12.2022, emis de Comuna Dumbravita. Pe aceasta zona verde compacta se pot amplasa, conform Legii 24/2007 si a avizului de oportunitate nr. 19/06.12.2022: alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna, constructii pentru expozitii si activitati culturale, constructii usoare cu caracter provizoriu pentru comert si alimentatie publica, grupuri sanitare si spatii de intretinere, in limita unui procent de ocupare de 10% si a unui coeficient de utilizare de 1. Regimul de inaltime al acestor constructii va fi parter.

#### Funcțiuni admise:

- cladiri comerciale tip „big box”: supermarket / hipermarket / magazine bricolaj, materiale pentru constructii si amenajari;

- galerii comerciale tip „strip mall“, cu acces direct din exterior pentru clienti si aprovizionare;
- centre comerciale tip „shopping mall“, cu circulatii interioare pentru clienti si aprovizionare;
- administrative, bancare, culturale, birouri, sanatate, invatamant;
- servicii de cazare, hoteliere;
- benzinarii;
- alimentatie publica, restaurante tip drive-thru, etc.;
- amenajari pentru sport, agrement, spatii multifunctionale;
- spatii verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje, platforme, retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

#### **Utilizări interzise:**

- producție poluantă și cu risc tehnologic;
- constructii pentru cresterea animalelor.

#### **Amplasarea construcțiilor pe parcelă:**

Retragerile minime ale construcțiilor față de limitele de proprietate vor fi conform plansei de reglementari urbanistice U04, dupa cum urmeaza:

- 6,00m fata de limita nordica, dar nu mai putin de 1/2 din inaltimea cladirii propuse (la atic);
- intre 28,00m ... 36,00m fata de limita estica, conform plansei de reglementari;
- intre 26,00m ... 27,00m fata de limita vestica, conform plansei de reglementari;
- 23,50m fata de limita sudica.

În zonele de retrageri în care nu pot fi edificate clădiri, pot fi amenajate: căi de circulație, locuri de parcare, bariere si echipamente de control acces, platforme acoperite sau neacoperite de prezentare materiale, platforme echipamente, construcții și echipamente tehnice, posturi trafo, puncte de bransament/conexiune, totemuri, piloni de reclamă, steaguri, imprejmuiiri sau spații verzi.

Plansa cu Posibilitatile de Mobilare prezinta o varianta cu un singur corp de cladire principal, in forma de "L", si un corp de dimensiuni reduse, dar la faza ulterioara de proiectare si avizare (DTAC) conceptul de mobilare poate fi inlocuit si cu alte variante, de exemplu de tip ansamblu comercial / retail park, cu mai multe corpuri principale de cladiri, organizate in jurul unei platforme de parcare comune, cu conditia ca acestea sa se incadreze in zona construibila si in parametrii urbanistici definiti in planșa de reglementari urbanistice. Avand in vedere faptul ca in cazul dezvoltarii unui ansamblu comercial de tip retail park pot exista investitori diferiti, ulterior aprobarii prezentului PUZ, exista posibilitatea ca terenul sa fie dezmembrat in mai multe parcele, cu conditii sa se respecte principiile de parcelare din RLU aferent prezentului PUZ.

### **3.6 Dezvoltarea echipării edilitare**

Obiectivele propuse vor fi racordate la rețelele publice sau private de utilități existente în zonă. În situația în care anumite rețele nu sunt prezente sau capacitățile acestora sunt insuficiente, se vor realiza extinderi pe baza studiilor de soluție elaborate de furnizori. O analiză privind capacitatea acestora și a modului de asigurare a utilităților, urmează a fi făcută pe parcursul elaborării prezentului PUZ, în baza informațiilor ce vor fi puse la dispoziție de furnizori în procesul de avizare.

#### **3.6.1 Alimentare cu apa si canalizare**

Pentru zona PUZ studiată este necesară:



- alimentarea cu apă potabilă pentru consum menajer și tehnologic;
- alimentare cu apă nepotabilă pentru instalațiile de incendiu;
- alimentare cu apă nepotabilă pentru irigații zone verzi.

**Alimentarea cu apă pentru consum menajer și tehnologic** se va face de la rețeaua de alimentare cu apă a localității Dumbrăvița, existentă pe str. Praga, printr-un bransament de apă echipat cu un camin de apometru pentru măsurarea debitului de apă consumat. Rețeaua de apă potabilă din incintă, se va realiza din PE-HD, Pn 10, cu diametrul cuprins între De.32 - 63 mm, în lungime totală de L=870 m și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip; Debiturile de apă pentru uz menajer sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 34,59\ mc/zi = 0,60\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 44,97\ mc/zi = 0,78\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 4,50\ mc/h = 1,25\ l/s$$

### Alimentarea cu apă pentru refacere rezervă incendiu

Sursa de apă pentru refacerea rezervei de incendiu la construcțiile propuse vor fi 2 foraje de mică adâncime propuse pe amplasament, în zona verde, lângă gospodăriile de apă. În incintă vor fi executate două gospodării de apă independente, alimentate fiecare dintr-un foraj de mică adâncime. Gospodăriile de apă vor fi formate fiecare dintr-o stație de pompare cu rezervor de incendiu hidranți (V=260 mc) și sprinklere (V= 450 mc). Forajele vor fi echipate cu electropompe submersibile, protejate de camine îngropate din beton. În fiecare camin va fi montat și un apometru omologat pentru a cantitarea de apă folosită. Numărul exact de foraje se va stabili după efectuarea studiului hidrogeologic la următoarea fază de proiectare. Rețeaua de incendiu hidranți, amplasată perimetral construcțiilor, se va realiza din PE-HD, Pn 10, cu diametrul De.90 -160 mm, în lungime totală de L=1270 m și se va echipa cu hidranți de incendiu supraterani Dn 100 mm. Rețeaua de sprinklere se va realiza din PE-HD, Pn 10, cu diametrul De. 280 mm, în lungime totală de L=20 m. Debiturile de apă pentru stingerea incendiilor:

- hidranți interiori  $Q_{II} = 2,10\ l/s$

- hidranți exteriori  $Q_{IE} = 20\ l/s$

- sprinklere  $Q_{SPK} = 123\ l/s$

- drenaj  $Q_{DR} = 10,8\ l/s$

### Alimentarea cu apă pentru irigații

Sursa de apă pentru irigații vor fi 2 foraje de mică adâncime propuse pe amplasament, în zona verde. Forajele vor fi echipate cu electropompe submersibile, protejate de camine îngropate din beton. În fiecare camin va fi montat și un apometru omologat pentru a cantitarea de apă folosită. Rețeaua de irigații se va amplasa în zona verde, perimetral construcțiilor și se va realiza din PE-HD, Pn 10, cu diametrul De.32-63 mm, în lungime totală de L=1340 m și se va echipa cu hidranți de gradină. Debiturile de apă pentru irigații sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 58,00\ mc/zi = 8,06\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 75,40\ mc/zi = 10,47\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 37,70\ mc/h = 10,47\ l/s$$

### Canalizarea menajera

Racordarea la canalizare a zonei studiate se va face la rețeaua de canalizare menajeră a localității Dumbrăvița, existentă pe str.Praga. Se propune în incinta studiată o rețeaua de canalizare menajera

gravitatională din tuburi PVC, D=160- 200 mm în lungime totală de L=870 m. Pe rețeaua de canalizare se vor monta cămine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 60 m. Pentru descărcarea în canalizarea localității Dumbrăvița la limita incintei înainte de căminul de racord se prevede o stație de pompare ape uzate menajere. Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90, procentul de restituție se consideră de 100% din necesarul de apă calculat. Apele uzate din localitatea Dumbrăvița sunt descărcate în rețeaua de canalizare a municipiului Timișoara, fiind preluate și epurate de stația de epurare a municipiului.

$$Q_{UZI\ MED} = 34,59 \text{ mc/zi} = 0,60 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 44,97 \text{ mc/zi} = 0,78 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 4,50 \text{ mc/h} = 1,25 \text{ l/s}$$

### Canalizarea pluvială

Apele de ploaie de pe platformele betonate și parcuri vor fi colectate de o rețea de canalizare pluvială impură realizată din tuburi din PVC-KG, Dn 300÷700 mm, cu lungimea totală de cca. L=4.240 m, trecute prin separatoare de namol și hidrocarburi (**SNH1** și **SNH2**) și stocate în bazinele de retenție (**BR1** și **BR2**) (propușe spre amplasare în zona verde). Apele pluviale de pe acoperișuri vor fi colectate într-o rețea de canalizare pluvială pură realizată din tuburi din PVC-KG, Dn 300÷1400 mm, cu lungimea totală de cca. L=2640 m și vor fi descărcate direct în bazinele de retenție (**BR1** și **BR2**). Pe rețeaua de canalizare se vor monta cămine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 60 m. Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție **BR1** va fi transportată prin pompare până la canalul de desecare **Hcn 65** aflat în nord-estul zonei studiate, în care se va descărca controlat printr-o gură de descărcare **GD1**, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată. Apele pluviale descărcate în canalul HCn 65 sunt preluate de canalul HCn 407 și apoi descărcate în canalul colector ANIF HCn 91. Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție **BR2** va fi transportată prin pompare până la canalul de desecare **Hcn 62/2** aflat în sud-vestul zonei studiate, în care se va descărca controlat printr-o gură de descărcare **GD2**, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată. Vana de închidere va fi amplasată în afara zonei de protecție a canalului de desecare la minim 2.0 m de acesta. Apele pluviale descărcate în canalul HCn 62/2 sunt descărcate direct în canalul colector ANIF HCn 91. Apele de ploaie căzute în zona verde se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate.

Debitul de ape pluviale este:  $Q_{PL} = 1.416,36 \text{ l/s}$

Volumul anual al apelor pluviale va fi:  $V_{\text{anual}} = 127.272,40 \text{ mc/an}$

Volumul bazinului de retenție:  $V = 1140 \text{ mc} (2 \times 570 \text{ mc})$

$$BR1 = BR2 = 570 \text{ mc}$$

### 3.6.2 Energie electrică:

În zona există linii de medie tensiune aeriene și subterane, cu disponibilitate de a furniza puterea necesară funcționării obiectivului propus. Pentru alimentarea obiectivelor propuse este necesară realizarea unui studiu de soluție împreună cu furnizorul de utilități. Acest studiu va fi demarat în cadrul PUZ. Soluția de principiu va consta în racordarea la LES 20KV existent, adiacent DN 69, prin intermediul unui punct de conexiune, de la care se vor alimenta un PT sau mai multe, funcție de mobilarea finală și de necesarul acestora de putere.

### 3.6.3 Gaze naturale:

În vecinătate există linii de alimentare cu gaze naturale, cu disponibilitate de a furniza cota necesară funcționării obiectivului propus. Pentru stabilirea soluției de alimentare va fi implicat

furnizorul de utilitati. Acest studiu va fi demarat in cadrul PUZ. Solutia de principiu are la baza racordul la o retea de presiune redusa, Dn=90mm, prin intermediul unui post de reglare-masura, amplasat in incinta beneficiarului. Instalatia interioara va fi executata ulterior in functie de mobilarea finala.

### **3.7 Protecția mediului**

#### **3.7.1. 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;**

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului în raport cu vecinătatea și cu reglementările anterioare;
- Modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Reglementările juridice și cadastrale;
- Autorizarea lucrărilor descrise mai sus.

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

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat: legislația în vigoare, reglementările urbanistice locale, respectiv concluziile și recomandările instituțiilor avizatoare. S-a ținut cont în mod special de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. (GM 10/2000), aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- PUG Dumbrăvița - aflat în faza de avizare;
- PUG Timișoara - aflat în faza de avizare;
- PUZ aprobat prin HCL 116/2018 Dumbrăvița.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Ridicare topografica, identificari cadastrale;
- Studiu geotehnic.

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

Dezvoltarea durabilă a asezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentuează caracterul de globalitate a problemicii mediului. Raportul mediu natural / mediu antropoc este privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă si contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z. privind ocuparea terenului studiat cu functiunii mixte: industrie, depozitare, servicii-comert, asa cum atesta documentatiile de urbanism aprobate precum si a altor PUZ aprobate in zona – zona se va transforma din mediu natural în mediu

antropic, cu toate caracteristicile aferente. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit. Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi pentru terenul care urmează să fie reglementat. De asemenea, conform aviz de oportunitate a fost prevăzută o perdea de protecție de 11,00m lățime, pe toată limita de proprietate cu str. Praga venind astfel în întâmpinarea propunerilor făcute în perioada de consultare publică realizată până în această fază.

### **Măsuri de protecție a mediului pentru perioada de execuție**

Pe parcursul execuției construcțiilor, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice (zgomot, praf) datorită lucrărilor de excavații și transport de materiale. Aceste efecte își încetează influența în momentul în care se finalizează construirea zonei. Efectele descrise mai sus sunt de scurtă durată și cu impact redus asupra mediului chiar în situația când se construiesc concomitent mai multe investiții. Pentru lucrările de construire se vor folosi firme abilitate în acest sens.

### **Măsuri de protecție a mediului în perioada de utilizare**

Din punctul de vedere al impactului asupra mediului, se pot preciza următoarele aspecte:

- nu vor exista în zonă surse de poluare cu impact semnificativ;
- nu există în zonă riscuri naturale;
- Alimentarea cu apă în scop igienico-sanitar a fiecărui obiectiv se va face din rețeaua de apă ce se va extinde în zona PUZ
- Apele menajere se vor descarca în rețeaua de canalizare Aquatim .
- Apele meteorice de pe drumurile și platformele interioare ale fiecărui obiectiv, precum și cele de pe drumurile comune vor fi colectate prin guri de scurgere, urmând să fie deversate în canalele ANIF deschise, prin intermediul separatoarelor de hidrocarburi prevăzute.
- deșeurile rezultate în urma activității propuse vor fi colectate diferențiat în recipiente și vor fi preluate de către operatorul autorizat din zonă. Nu sunt preconizate deșeuri speciale.
- din punct de vedere al mediului natural, prin intervenția propusă nu sunt distruse plantații sau ecosisteme valoroase pentru mediu, ci din contră, sunt propuse zone verzi noi cu plantări de arbori și vegetație.
- spațiile verzi propuse totalizează o suprafață de 20% din suprafața . Acestea sunt prevăzute ca spații verzi compacte și spații verzi de aliniament. Pe spațiile verzi sunt interzise amplasarea de parcuri sau alte construcții definitive. Conform art. 18 , alin. 7 din Legea 24/2007 actualizată, se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.\*).
- nu există în zonă bunuri de patrimoniu stabilite la nivel local, județean, național sau internațional prin legislația specifică
- terenul nu are valoare din punct de vedere peisagistic
- terenul nu are potențial turistic

- în domeniul căilor de comunicație, rețeaua necesară realizării acestora va fi îngropată.
- planul de față respectă întocmai legislația națională și comunitară de mediu, în special din punctul de vedere al gospodăririi deșeurilor și al apelor: deșeurile vor fi colectate diferențiat la producător și evacuate de către o societate specializată iar sistemele de alimentare cu apă și canalizare menajeră sunt prevăzute în sisteme centralizate.

**In vederea protecției factorilor de mediu se vor prevedea următoarele:**

- lucrările vor fi executate de firme specializate în acest gen de lucrări ;
- pe perioada de execuție, aprovizionarea cu materiale de construcții se va face treptat conform modului de punere în opera ;
- pe timpul staționării, motoarele vor fi oprite ;
- caile de acces se vor umecta permanent pentru evitarea răspândirii pulberilor în atmosferă ;
- se interzice depozitarea deșeurilor pe sol și deversările de orice natură atât pe sol cât și în apă ;
- întreținerea utilajelor de construcții se va realiza în ateliere special destinate ;
- schimbul de ulei se va face controlat în loc special amenajat ;

**Diminuarea, eliminarea surselor de poluare**

**Poluarea solului și apei nu este posibilă, deoarece:**

- În perioada de realizare a lucrărilor de investiții sunt interzise lucrările de reparații și schimbul de ulei pe amplasamentul analizat. Acestea se vor face în unități specializate. Este interzisă deversarea sau depozitarea pe sol sau în apă a deșeurilor sau a altor substanțe poluatoare.
- Pe perioada de funcționare ca zonă de industrie nepoluantă și de servicii, apele uzate menajere sunt colectate prin rețele interne etanșe astfel încât nu se produc exfiltrări în sol sau în apă freatică.
- Apele pluviale provenite de pe suprafața căilor de acces sau parcuri vor fi trecute prin separator de hidrocarburi înainte de deversarea în canalele din zonă .
- Deșeurile menajere se vor colecta în europubele amplasate în locuri special amenajate și vor fi evacuate la depozit autorizat conform graficului întocmit de către serviciul de salubritate al localității.

**Protecția aerului**

- S-au identificat sursele specifice fazei de execuție cu următoarele caracteristici :
- sunt surse la nivelul solului ;
- existența lor este strict limitată de perioada de execuție ;
- nu sunt surse controlate în sensul OM 462/93 ;

**Poluanți caracteristici :**

- particulele în suspensie ;
- gazele de esapament de la utilajele folosite
- Singura posibilitate de reducere a emisiilor este umectarea suprafeței.
- Se apreciază că nivelul de zgomot în zona de /producție/depozitare propusă se încadrează în limita admisibilă de 65 dB și nu depășește poluarea de fond a zonei.

In perioada de functionare, sursele de poluare vor fi centralele termice aferente obiectivelor. Acestea vor fi de mica putere, cantitatile de poluanti emisi vor fi mici.

### **Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor**

Intregul proces care se desfasoara cu ocazia realizarii proiectului de investitie aferent zonei proiectate este conceput in sensul incadrarii in prevederile legale si conform prevederilor din SR 10009/2017. Utilajele prevazute sunt silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat si usor de exploatat. Lucrarea in ansamblu s-a conceput in vederea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cat mai redus. Materialele si elementele de constructii prevazute au indici de izolare la zgomot, de impact redusi in limitele admisibile. Asigurarea conditiilor de lucru a personalului de exploatare se va rezolva prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalatii sanitare, instalatii de transport pe verticala si orizontala, precum si a unor echipamente corespunzatoare. Dupa implementare, proiectul va respecta cerintele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, avand in vedere ca nu se vor desfasura activitati generatoare de zgomot.

### **Protectia impotriva radiatiilor:**

Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiatii, deci nu necesita luare de masuri impotriva radiatiilor.

### **Protectia solului si subsolului:**

Prin realizarea proiectelor activitatile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se impart in doua categorii: surse specifice perioadei de executie si surse specifice perioadei de exploatare. In perioada de executie a investitiei nu exista surse industriale de impurificare a solului cu poluanti. Acestea pot aparea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor de constructie. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului.

In perioada de functionare sursele posibile de poluare ale solului pot fi: depozitarea necorespunzatoare a deseurilor produse In vederea prevenirii impactului asupra solului, deseurile se vor colecta selectiv in europubele sau containere, care se vor amplasa pe platforme amenajate langa fiecare cladire. Deseurile vor fi colectate de o firma specializata.

### **Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:**

Lucrarile proiectate nu afecteaza ecosistemul terestru si acvatic.

### **Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:**

Obiectivul propus nu constituie surse de poluare pentru asezari umane sau alte obiective de utilitate publica.

### **Gospodarirea deseurilor:**

Deseurile rezultate ca urmare a activitatii desfasurate sunt:

- Deseuri menajere si asimilabile celor menajere;
- Deseuri de ambalaje;

Deseurile menajere si cele rezultate din ambalaje sunt colectate in recipienti separati si sunt

preluate de societati autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit imprastierea lor, in conformitate cu Legea 211/2011, privind gestiunea deseurilor. Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deseuri. Nu exista efecte reversibile. Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum si ale HG 249/2015.

**Gospodarirea substantelor toxice si periculoase:**

Nu se vor utiliza substante periculoase.

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

Conform celor descrise la punctul anterior, gospodaria deseurilor sau a apelor uzate menajere / pluviale se va realiza in deplina concordanta cu legislatia in vigoare.

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

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

Nu sunt evidentiata zone posibil a fi afectate de activitatile propuse. Activitatile ce urmeaza a se desfasura in functiunile propuse nu vor avea efecte din punct de vedere al protectiei mediului.

**b) natura cumulativa a efectelor;**

Nu este cazul.

**c) natura transfrontiera a efectelor;**

Nu este cazul.

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

La toate activitatile viitoare se vor respecta legislatia de mediu, normele sanitare, normele de protectie a muncii, normele PSI etc, deci riscul este unul obisnuit, fara probleme speciale.

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

Nu este cazul.

**f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:**

**(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;**

**(ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;**

**(iii) folosirea terenului in mod intensiv;**

Amplasamentul studiat nu prezinta caracteristici naturale speciale sau patrimoniu cultural. Avand in vedere ca bilantul suprafetelor stabilit prin prezenta documentatie are la baza regulamentele si legislatia de urbanism in vigoare, nu se pune problema folosirii terenului in mod intensiv.

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

Nu este cazul.

### 3.8 Obiective de utilitate publică

Terenul este proprietate privată. În momentul de față sunt identificate următoarele suprafețe de teren propuse pentru a fi trecute din domeniul privat în cel public:

Etapa	Suprafata (mp)	Proprietar	Observatii
I	1.537	Dedeman SRL	pentru completarea profilului transversal PTT3 (str. Praga) cu pista velo, respectiv profilul transeversal PTT2 (str. P. Tutea) cu trotuar și pista velo
II	6.266	Dedeman SRL	pentru realizarea de perspectivă a str. Stockholm - drum colector paralel cu DN 69*
II	216	Dedeman SRL	pentru modernizarea de perspectivă a intersecției str. Praga - str. P. Tutea**

\* în situația în care autoritățile în domeniul infrastructurii rutiere decid că acest drum colector nu mai este necesar (de ex. prin lărgirea în perspectivă DN 69, etc.), pentru această suprafață nu va mai fi necesară trecerea din domeniul privat în cel public și va rămâne un drum de incintă; trecerea în domeniul public va fi condiționată atât de re-confirmarea statutului de drum colector cât și de asigurarea continuității acestuia pe parcelele învecinate, de-a lungul DN69;

\*\* în situația în care modernizarea de perspectivă a giratiei se va face în altă configurație care nu va afecta terenul inițiatorului, pentru această suprafață nu va mai fi necesară trecerea din domeniul privat în cel public;

Dacă propunerile de perspectivă, de modernizare a străzilor Praga, Petre Tutea și DN69 - preluate din precedentul PUZ aprobat - vor fi re-confirmate în prezentul proces de avizare, respectiv dacă se modifică și se vor constata alte suprapuneri peste incinta inițiatorului, aceste suprapuneri vor fi propuse pentru trecerea în domeniul public. Strada Agunnaryd este propusă ca drum de incintă și se va realiza prin grijă și cheltuielă inițiatorului;

Planșa cu Posibilitățile de Mobilare prezintă o variantă cu un singur corp de clădire principal, în forma de "L", și un corp de dimensiuni reduse, dar la faza ulterioară de proiectare și avizare (DTAC) conceptul de mobilare poate fi înlocuit și cu alte variante, de exemplu de tip ansamblu comercial / retail park, cu mai multe corpuri principale de clădiri, organizate în jurul unei platforme de parcare comune, cu condiția ca acestea să se încadreze în zona construibilă și în parametrii urbanistici definiți în planșa de Reglementări urbanistice. Având în vedere faptul că în cazul dezvoltării unui ansamblu comercial de tip retail park pot exista investitori diferiți, ulterior aprobării prezentului PUZ, există posibilitatea ca terenul să fie dezmembrat în mai multe parcele, cu condiția să se respecte principiile de parcelare din RLU aferent prezentului PUZ.

### 4. Modul de integrare a investiției propuse în zonă

Reconfigurarea funcțională propusă pentru terenul studiat se înscrie în strategia locală de a răspunde unor necesități urbane a ultimilor ani. Este evidentă compatibilitatea deplină a celor două incinte alăturate, Dedeman - IKEA. Funcțiunea de servicii - comerț este mai clar definită prin renunțarea la interferențele cu funcțiunea de locuire colectivă, prevăzută în PUZ-urile anterioare.

### 5. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UTR

Prin realizarea proiectului va fi viabilizat un teren pentru care opțiunile de dezvoltare în direcția funcțiunii rezidențiale erau destul de îndepărtate. Consecințele economice și în special cele sociale sunt vizibile și evidente, pozitive. Funcțiunile propuse vor deserveți atât cetățenii comunei Dumbrăvița cât și pe cei ai municipiului Timișoara și vor genera locuri de muncă, respectiv venituri din taxe și impozite la bugetele locale.



## **6. Categoriile de costuri**

### **6.1 Costuri suportate de privați**

- Costuri suportate în interiorul PUZ - obiectivele propuse vor fi realizate de către inițiator din fonduri proprii;
- Costuri suportate în exteriorul PUZ - vor fi suportate de inițiator acele costuri generate de investiții necesare funcționării obiectivului propus (racorduri, bransamente, eventuale extinderi/modernizări de rețele, lucrări rutiere, eventuale operațiuni cadastrale, etc.). Nu vor fi suportate de către inițiator alte tipuri de investiții generate de autorități sau de persoane fizice sau juridice, care nu au legătură cu obiectivul sau care exced minimele cerințe pentru funcționarea acestuia.

### **6.2 Costuri suportate de autoritățile publice locale**

- Costuri suportate în interiorul PUZ - nu sunt identificate;
- Costuri suportate în exteriorul PUZ - nu sunt identificate cheltuieli angrenate de acest obiectiv. Eventuale modernizări de orice tip, extinderea infrastructurii, etc. pot fi realizate de autorități independente de acest obiectiv și fără a fi generate de acesta.

## **7. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și cu prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă. În urma aprobării PUZ de către Consiliul Local Dumbrăvița, se va trece la etapele următoare ale proiectului:

- întocmire DTAC și obținere AC pentru construirea obiectivelor propuse;
- proiectarea și autorizarea lucrărilor pe domeniul public: extinderi de rețele, racorduri și bransamente edilitare, modernizarea circulației rutiere, ce urmează să deservească obiectivele preconizate (dacă este cazul);
- operațiuni topo-cadastrale și de intabulare a obiectivelor de investiție executate.

Considerăm că din punct de vedere al oportunității socio-economice, tema proiect propusă se constituie într-o perspectivă realistă și oportună de dezvoltare a zonei, cu efecte pozitive asupra comunei Dumbrăvița și a Mun. Timisoara.

Întocmit,  
arh. George Ciuhandu