

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Saco ul Turcesc, jud.Timi , punct de lucru: 300700, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 780139, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTP191000280255RO01, OTP Bank-Timi oara

pr. nr. UDZ 185/17

PLAN URBANISTIC ZONAL ZON MIC PRODUCȚIE NEPOLUANT , DEPOZITARE, ACTIVIT ȚI ECONOMICE Extravilan Dumbr vița Jud. Timi

PROIECT

Prezentul proiect este proprietatea intelectual a SC ICEBERG SRL, este interzis publicarea sub orice form , a informa iilor din acest proiect, i din anexele sale, f r acordul prealabil scris al autorului/autorilor pe specialit i.

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Saco ul Turcesc, jud.Timi , punct de lucru: 300700, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 780139, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTP191000280255RO01, OTP Bank-Timi oara

pr. nr. UDZ 185/17

FOAIE DE GARD

Denumirea proiectului	PLAN URBANISTIC ZONAL MIC PRODUCȚIE NEPOLUANT , DEPOZITARE I ACTIVIT ȚI ECONOMICE PAR.CAD. 413486,412854,412839,412838,412859 Extravilan Dumbr vița, jud. Timi
Beneficiar	SOCIETATEA ANALOG SRL Timi oara str. Aristide Demetriade, nr. 1/3 Jud. Timi
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. –
Proiectant general	s.c. GEOLINK s.r.l. 307356, Timi oara str. Gh Doja, nr.5, ap.2 jud. Timi
Proiect nr.	UDZ 185/17
Data	august 2022

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Sacoșul Turcesc, jud.Timiș, punct de lucru: 300700, Timișoara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 780139, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTP191000280255RO01, OTP Bank-Timișoara

pr. nr. UDZ 185/17

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Șef proiect

arh. Cătălin J. Hanches



Proiectant general

s.c. GEOLINK s.r.l.
307356, Timișoara, str. Gh Doja, nr.5, ap.2
jud. Timiș

- Topografie și cadastru ing. Cristian Hudema

Proiectanți de specialitate

s.c. ICEBERG s.r.l.
300700, Timișoara, str. Petuniei, nr. 7
jud. Timiș

- Urbanism, arhitectură arh. Cătălin J. Hanches



arh. stag. Călin D. Șchiop

- Coordonator RUR

arh. Cătălin J. Hanches



s.c. PROTON CONSULT s.r.l.
300263, Timișoara, str. Luigi Galvani, nr.7
jud. Timiș

- Rutiere ing. Florin Coșoveanu

s.c. DELTA PROJECT s.r.l.
300232, Timișoara, str. 1 Decembrie, nr.27/a
jud. Timiș

- Apă canal dr. ing. Constantin Florescu

s.c. ELDD s.r.l.
300704, Timișoara, str. Magnoliei, nr.45, ap.2
jud. Timiș

- Electrice,
telecomunicații ing. Alin Tudor

Întocmit,
arh. Cătălin J. Hancheș



ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Saco ul Turcesc, jud.Timi , punct de lucru: 300700, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 780139, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTP191000280255RO01, OTP Bank-Timi oara

pr. nr. UDZ 185/17

BORDEROU GENERAL AL PUZ

A. PIESE SCRISE

VOL.1 – MEMORIU DE PREZENTARE
VOL.2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
VOL.3 – AVIZE I ACORDURI

B. PIESE DESENATE

- 185-PUZ-1-U- Încadrare în teritoriu. Relația cu documentațiile de urbanism, sc. 1:2000, 1:5000
- 185-PUZ-2-U- Situa ia existent . Disfunc ionalit i, sc. 1:1000
- 185-PUZ-3-U- Reglement ri urbanistice. Zonificare, sc. 1:1000
- 185-PUZ-3.1-U- Posibilit ți de mobilare urbanistic , sc. 1:1000
- 185-PUZ-4.1-ED- Reglement ri echipare edilitar . Alimentare cu ap . Canalizare, sc. 1:1000
- 185-PUZ-4.2-EL- Reglement ri echipare edilitar . Alimentare cu energie electric . Telecomunica ii, sc.1:1000
- 185-PUZ-4.3-D- Reglement ri echipare tehnico-edilitar . Lucr ri rutiere, sc. 1:1000
- 185-PUZ-5-U- Proprietatea asupra terenurilor, sc. 1:1000

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Saco ul Turcesc, jud.Timi , punct de lucru: 300700, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 780139, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTP191000280255RO01, OTP Bank-Timi oara

pr. nr. UDZ 185/17

VOL.1 – MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

FOAIE DE GARD	2
LISTA I SEMN TURILE PROIECTAN ILOR	3
BORDEROU GENERAL AL PUZ	5
CUPRINS	6
MEMORIU DE PREZENTARE	8
1. INTRODUCERE	8
1.1. Date de recunoa tere a documenta iei	8
1.2. Obiectul PUZ	9
1.3. Surse de documentare	10
2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLT RII	12
2.1. Evolu ia zonei	12
2.2. Încadrarea în localitate	12
2.3. Elemente ale cadrului natural	13
2.4. Ocuparea terenurilor	13
2.5. Circula ia	14
2.6. Echipare edilitar	15
2.7. Probleme de mediu	16
2.8. Necesit i i op iuni ale popula iei	16
2.9. Disfunc ionalit i existente	16
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTIC	17
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	17
3.2. Prevederi ale PUG	17
3.3. Valorificarea cadrului natural i antropic	17
3.4. Zonificare func ional – reglement ri. Bilan teritorial, indicatori urbanistici	18
3.5. Modernizarea circula iei	20
3.6. Dezvoltarea echip rii edilitare	21
3.7. Protec ia mediului	24
3.8. Obiective de utilitate public	26

4. CONCLUZII - M SURI ÎN CONTINUARE	28
4.1. Înscierea în prevederile PUG.....	28
4.2. Categoriile principale de interven ie.....	28
4.3. Priorit i de interven ie	28
4.4. Aprecieri ale elaboratorului PUZ.....	28
4.5. Lucr ri necesare în continuare	29
5. ANEXE	30
5.1. Materiale scrise.....	30
5.2. Materiale grafice	30
ANEXELE	31

ICEBERG s.r.l.

300238, Berini, nr.178, comuna Saco ul Turcesc, jud.Timi , punct de lucru: 300700, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7
telefon 0356 108680, fax 0356 780139, mobil 0724772341 sau 0723278812, e-mail iceberg5_srl@yahoo.com
Reg. com. J35/181/2002, C.I.F. RO14448064, cod IBAN RO24OTP191000280255RO01, OTP Bank-Timi oara

pr. nr. UDZ 185/17

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoa tere a documenta iei

-) Denumirea proiectului **PLAN URBANISTIC ZONAL
Mic producție nepoluant , depozitare i
activit și economice
Par.cad. 413486,412854,412839,412838,412859
Extravilan Dumbr vița, jud. Timi**

-) Beneficiar **SOCITATEA ANALOG SRL**
Timi oara
str. Aristide Demetriade, nr. 1/3
Jud. Timi

-) Proiectant general **s.c. GEOLINK s.r.l.**
307356, Timi oara, str. Gh Doja, nr.5, ap.2
jud. Timi

-) Subproiectan i,
colaboratori **s.c. ICEBERG s.r.l.**
300700, Timi oara, str. Petuniei, nr. 7
jud. Timi

s.c. PROTON CONSULT s.r.l.
300263, Timi oara, str. Luigi Galvani, nr.7
jud. Timi

s.c. DELTA PROJECT s.r.l.
300232, Timi oara, str. 1 Decembrie, nr.27/a
jud. Timi

CIOCANI FIRAN IOAN P.F.A.

300232, Timi oara, str. C.A. Rosetti, nr.16
jud. Timi

-) Proiect nr. UDZ 185/17
)
) Data **august 2022**

1.2. Obiectul PUZ

Obiectul documentaiei de fa îl constituie cinci parcele de teren agricol aflate în zona nord-vestic a extravilanului localitii Dumbr vi a, comuna Dumbr vi a, jud. Timi , situate în proximitatea oselei de centur a municipiului Timi oara în partea sa de nord.

Regimul juridic al terenului luat în studiu se prezint astfel:

- parcelele sunt proprietate privat a unei persoane juridice, SOCIETATEA ANALOG SRL, i a fost dobândite prin cump rare de c tre aceasta, fiind întabulate în C rile Funciare nr. **413486, 412854, 412839, 412838, 412859** com.Dumbr vi a. Parcelele au nr. cad. **413486, 412854, 412839, 412838, 412859**. Se anexeaz extrasele CF.
- Suprafaa total a parcelelor, proprietate privat însumeaz 44 021 mp.
- Suprafaa total a parcelelor din m sur tori însumeaz 44 021 mp.
- Parcelele sunt libere de sarcini.

Regimul economic actual al terenului îl încadreaz în folosin a agricol , cu specifica ia arabil. Terenul se afl în extravilanul comunei Dumbr vi a, jud. Timi .

Lucrarea are drept **scop** creerea unei zone de mic industrie nepoluant , depozitare i activit i economice în partea nord-vestic a extravilanului actual al comunei Dumbr vi a, oportunitate ce duce la dezvoltarea economico-financiar a zonei, exploatând o zon care a r mas neurbanizat , dar propice pentru astfel de func iuni.

Planul Urbanistic Zonal cuprins în prezenta documentaie este întocmit în conformitate cu Legea nr.50/1991 republicat i Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 privind Metodologia de elaborare i con inutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal, inând cont i de Ordinul nr.119/2014 al Ministerului S n t ii pentru aprobarea “Normelor de igien i a recomand rilor privind modul de via al populaiei”, prezenta documentaie tratând urm toarele categorii de probleme, enun ate de c tre beneficiar:

-) parcelarea în conformitate cu R.G.U. i prevederile C.J.Timi i C.L. Giarmata;
-) stabilirea regulilor urbanistice de amplasarea construc iilor în cadrul parcelei i a procentelor de ocupare i utilizare a terenului în conformitate cu R.G.U. i prevederile C.L. Dumbr vi a;
-) stabilirea solu iilor de principiu a echip rii cu utilit i a noii parcel ri;

- J) stabilirea soluțiilor de principiu a căilor de acces și nodurilor acestora, a profilelor stradale noi create în conformitate cu prevederile legale existente în domeniu și prevederile C.L. Dumbrăvița;
- J) stabilirea măsurii proprietarilor asupra terenului studiat, în vederea realizării ansamblului industrial propus.
- J) ambientarea zonei, soluții de principiu: spații verzi, iluminat public.

Amplasamentul de față nu este cuprins în perimetrul constructibil conform PUG al comunei Dumbrăvița, aprobat prin H.C.L. nr. 41 din 27.09.2002, și nici în perimetrul urbanizabil conform PUZ cu caracter Director Extravilan Dumbrăvița, aprobat prin H.C.L. nr. 27 din 27.05.2004 din următoarele motive: zona cuprinsă între Centura Timișoarei și limita administrativă de nord a comunei a fost parțial neurbanizată pentru clarificarea traseului centurii feroviare din nordul Timișoarei.

Funcțiunea propusă este cea permisă de Certificatul de Urbanism obținut în prealabil, adică cea cuprinsă în titlul proiectului.

Odată cu aprobarea sa, Planul Urbanistic Zonal devine un instrument de lucru la îndemâna factorilor de decizie locali și care poate sta la baza elaborării și aprobării tuturor proiectelor de dezvoltare propuse de diferiți beneficiari cum ar fi colectivități sau persoane particulare, administrație centrală și locală, agenți economici, etc.

1.2.1. Solicitări ale temei program

Tema program a fost întocmită de către beneficiar și prevede următoarele cerințe:

- Propunerea de urbanizare va cuprinde funcțiunea de mică industrie nepoluantă, depozitare și activități economice.
- Propunerea de urbanizare va urmări implantarea a câtorva corpuri de clădire cu gabarite de hal industrial, a căror detaliere o va primi proiectantul de specialitate.
- Propunerea va urmări o optimă folosire a terenului, în vederea folosirii cât mai eficiente a acestuia.

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

Terenul studiat se află actual în extravilanul comunei Dumbrăvița.

Comuna Dumbrăvița a demarat actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei, care propune cuprinderea în intravilan a terenului studiat, cu prevederea funcțional de zonă industrială și de depozitare.

În concordanță cu propunerile noului PUG, a fost depusă o cerere pentru un Aviz de Oportunitate pe terenul studiat.

1.3. Surse de documentare

1.3.1. Studii și proiecte elaborate anterior PUZ

Dintre studiile și proiectele elaborate anterior PUZ, se precizează următoarele:

- *Planul Urbanistic General al Comunei Dumbrăvița*, aprobat în anul 2002 (întocmitor S.C. IPROTIM S.A. Timișoara)
- *Planul Urbanistic Zonal cu caracter Director extravilan Dumbrăvița*, aprobat

- în anul 2004 (întocmitor S.C. PSG GROUP S.R.L.)
- *Planul Urbanistic Zonal Activități economice cu caracter nepoluant, servicii și depozitare*, parcelele A 12/3-16/a, A 14/1/15, A 14/1/16/a, extravilan Dumbrăvița, având ca beneficiari pe Suli Eduard și Suli Elena;
 - *Planul Urbanistic Zonal Producție și depozitare cu caracter nepoluant, producție prefabricate din beton și stație de betoane ecologic, showroom auto-moto, activități economice*, parcelele A 12/1/1, A 12/1/2, extravilan Dumbrăvița, jud. Timiș, având ca beneficiari pe Patrichi Ionel, Patrichi Adriana Maria și SC Europroducts SRL;
 - *Plan Urbanistic Zonal Zona industrială și depozitare*, parcelele A 14/1/1, extravilan Dumbrăvița;

1.3.2. Studii de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

Concomitent cu prezentul PUZ s-au întocmit următoarele:

- Planul Urbanistic General al comunei Dumbrăvița, elaborat de SC PROCAD SRL Timișoara; documentația este aflată în studiu;
- studiul topo-cadastral, elaborat de SC GEOLINK SRL, care a relevat atât situația topografică cât și cea cadastrală a proprietăților.

1.3.3. Date statistice

Date statistice au fost preluate din PUG Dumbrăvița în lucru.

1.3.4. Proiecte de investiții ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Principalul proiect de perspectivă este dublarea Centurii Auto a Timișoarei, la 4 benzi.

Nu sunt prevăzute pe tronsonul existent alte accese din Centura Timișoarei, în zona studiată, cel existent nefiind aprobat.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Zona a fost cuprinsă până la actualul PUG Dumbrăvița în lucru în extravilanul localității Dumbrăvița. Interesul pentru folosință industrială a terenurilor dintre Dumbrăvița și Giarmata, cumulat cu accesul facil din centura autostrăzii, a făcut ca o serie de terenuri atât de pe Giarmata cât și de pe Dumbrăvița să fie urbanizate în ultimul timp pentru astfel de funcțiuni.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității

Zona, prin aprobarea unor PUZ-uri cu funcțiuni similare, a fost deja creionată din punct de vedere al structurii urbanistice, astfel ca actuala urbanizare, fiind lipită de un PUZ aprobat, beneficiază în mare măsură de propunerile de urbanizare propuse la Sud.

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei este foarte mare, datorită următorilor factori:

- Situația terenului în zona periurbană a Timișoarei;
- Accesibilitatea facilă spre autostradă, centura Timișoarei, Timișoara, aeroport;
- Contextul urbanistic al zonei;
- Forța de muncă disponibilă în întreg arealul de Nord al zonei periurbane Timișoara;

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul luat în studiu este situat în extravilan, în porțiunea nord-vestică a actualului extravilan al localității Dumbrăvița, porțiune cuprinsă între Centura Timișoarei și limita sa nordică administrativă.

Accesul în zonă se face pe **De 13** – drum asfaltat în partea de sud unde este conectat fără a fi în legalitate cu Centura Timișoarei, iar la partea de nord drum de pământ, agricol, conectat cu **De 1059** drum ce delimitează comuna Dumbrăvița de Sânnăndrei, care la rândul lui este conectat cu **DC 58 Timișoara-Covaci** drum de asfalt în legătură cu Centura Timișoarei, precum și de pe strada cuprinsă în PUZ aprobat și implementat de la Sud de amplasament.

Limitele terenului sunt:

- la nord-vest: **A 14/1/13/1 (412856) și 413467** - terenuri arabile situate în extravilan;
- la sud-vest: **Hpr 15** - pârâul Niarad (Beregsul Vechi);
- la sud-est: **parcelele cu nr. cad. 412819, 412824, 412869** (stradă), **413141**, toate aflate în intravilan;
- la nord-vest: **DE13 și 413448** (teren extravilan pentru drum).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este relativ plan și orizontal având stabilitatea general asigurată. Panta generală a terenului este pe direcția Est-Vest spre Hcn 11, pe partea de vest, iar pe partea de est terenul curge spre est spre Hpr 15.

În zonă există canalul de desecare **Hpr 15** – pâraul Niarad (Beregsul Vechi), la est de terenul studiat.

Clima localității Dumbrăvi se înscrie în cea de tip temperat continental moderat cu influențe mediteraneene. Temperaturile medii lunare în ianuarie sunt de -1, -2 °C și în iulie de +22, +25 °C. Perioada martie-septembrie prezintă umiditatea atmosferică scăzută, valorile variind între 62% (iulie) și 66,6% (aprilie). Zilele cu soare reprezintă cca. 75% din totalul zilelor. Nivelul multianual al precipitațiilor în mm este de 600. Vântul de nord are frecvența cea mai mare, urmat de cel de vest și sud.

Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noilor funcțiuni respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.

Din punct de vedere seismic, terenul se încadrează în zona D cu $T_s=1,0s$ și $K_s=0,16$ echivalent gradului 7,5 M.K.S. de intensitate seismică față de care se va aplica sporul corespunzător clasei de importanță a construcției.

Adâncimea de îngheț conform prescripțiilor este de 0,80 m.

Nu există în zonă riscuri naturale.

2.4. Ocuparea terenurilor

2.4.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

La ora actuală, terenul studiat se află în folosință agricolă.

2.4.2. Relații între funcțiuni

Zona reprezintă la ora actuală o mixtură de terenuri aflate în intravilan/extravilan cu folosințe industriale/agricole.

La cca. 49,76 m SE față de aliniament se află un punct de lucru al SC Romprix Exim Timișoara – tipografie de etichete flexo și digital, iar la cca. 231 m NV de amplasamentul studiat se află o platformă pentru o stație de betoane.

Pe o rază de 2000 m față de limita de proprietate a investiției terenului există următoarele unități care necesită zone de protecție sanitară:

- cea mai apropiată locuință de limita de proprietate studiată se află la cca. 550 m SV, dincolo de oseaua de centură, pe teritoriul intravilan Dumbrăvița.

2.4.3. Elemente de structur urban

La ora actual nu se poate vorbi despre o structur urban în zon , chiar dac exist terenuri urbanizate care au ținut cont de o viitoare structur urban .

2.4.4. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

La ora actual , pe terenul studiat nu exist fond construit.

2.4.5. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

2.4.6. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Nu este cazul.

2.4.7. Asigurarea de spa ii verzi

Nu este cazul.

2.4.8. Zone cu riscuri naturale i tehnologice

Nu exist riscuri tehnologice.

2.4.9. Zone func ionale

Nu este cazul.

2.4.10. Disfunc ionalit i

Principala disfunc ionalitate din punct de vedere al ocup rii terenurilor o reprezint mixtura de func ioni agricol/industrial, care face înc nerentabil realizarea echip rii tehnico-edilitare a zonei.

2.5. Circula ia

2.5.1. Analiza circula iilor în zon

Accesul în zon se face pe **De 13** – drum asfaltat în partea de sud unde este conectat cu Centura Timi oarei, iar la partea de nord drum de p mânt, agricol, conectat cu **De 1059** drum ce delimiteaz comuna Dumbr vi a de Sândandrei, care la rândul lui este conectat cu **DC 58 Timi oara-Covaci** drum de asfalt în leg tur cu Centura Timi oarei, precum i de pe strada cuprins în PUZ aprobat i implementat de la S de amplasament.

Transportul în comun exist în zon doar pe DC 28 Timi oara (DNCT)-Covaci.

Terenul nu beneficiaz circula ții amenajate de cicliști sau pietoni.

Astfel principala necesitate o reprezint modernizarea circula țiilor auto și

pietonale pe amplasamentul studiat, în paralel cu asigurarea transportului în comun în vecinătatea amplasamentului.

Este necesar predeverea de noi artere de circulație, care să asigure accesul la noile parcele.

2.5.2. Disfuncționalități prioritare

Analiza circulației din zona studiată a relevat disfuncționalități majore de natură strict legată de circulație dar și privind legătura normală a zonei cu restul localității, expuse în continuare:

-) Zona are deficiențe de irigare cu circulații adecvate unei zone industriale.
-) Zona nu are în apropiere stație de transport în comun.
-) Circulația pietonieră și ciclistă nu se găsește pe nici una dintre căile de acces în zonă.
-) Zona nu are prevăzute parcaje.

2.6. Echipare edilitară

2.6.1. Stadiul echipării edilitare

Zona suferă în mare parte de lipsa principalelor utilități.

Alimentarea cu apă potabilă . Există în localitatea Dumbrăvița, și pe Calea Aradului rețele de alimentare cu apă potabilă . Acestea pot asigura doar consumul menajer pentru viitoarea investiție și se află la o distanță considerabilă de amplasament.

Rețeaua de canalizare menajeră există în localitate pe Calea Lipovei și Calea Aradului, la o distanță considerabilă de amplasament.

Rețeaua de canalizare pluvială nu există în localitate.

Rețelele de transport și distribuție energie electrică : în partea de nord a terenului există două rețele de transport energie electrică de 110 respectiv 220 KV (propusă să fie transformată în 400 KV), zona de protecție a acestora nu intersectează terenul studiat, fiind la limita exterioară a acestuia. Există în zonă rețele de medie respectiv joasă tensiune la PUZ-urile din N.

Încalzire: nu există în localitate.

Alimentare cu gaz metan: există în localitatea Dumbrăvița. Există posibilitatea extinderii rețelei de gaz până la amplasamentul studiat.

Telefonie, alte instalații: Rețelele de telefonie, cablu TV, - există în perimetrul construit al localității;

2.6.2. Disfuncționalități

Lipsa echipării cu utilități a zonei reprezintă cea mai mare disfuncționalitate:

- Rețeaua de alimentare cu apă ;
- Rețeaua de canalizare menajeră ;
- Rețelele de distribuție energie electrică ;
- Rețelele de distribuție gaze naturale;

2.7. Probleme de mediu

În ceea ce privește aspectele privind protecția mediului, solicitate în ghidul privind elaborarea PUZ, în legătură cu situația existentă, se precizează următoarele:

-) la ora actuală, terenul luat în studiu este în folosință agricolă neexistând un micro-ecosistem valoros. De asemenea el nu conține nici un fond construit, care să fie în folosință actuală.
-) terenul este relativ plan și orizontal având stabilitatea generală asigurată, singurul risc natural existent fiind cel seismic, neexistând vreun risc antropic.
-) în ceea ce privește traseele din sistemul de comunicații și rețelele de echipare tehnico-edilitară din zonă, acestea nu prezintă riscuri pentru situația existentă (folosință agricolă); odată cu urbanizarea terenului, LEA existente vor fi aduse la nivelul de siguranță aferente unei circulații intense.
-) nu există în zonă valori de patrimoniu ce necesită protecție.
-) nu există în zonă potențial balnear sau turistic.

2.8. Necesități operaționale ale populației

După obținerea titlurilor de proprietate, s-a manifestat tendința de înțorțirea terenurilor în vecinătatea Timișoarei de a dezmembra parcelele și de a le vinde în scopul construirii. Noii proprietari sunt în general locuitori ai municipiului, dar și ai comunei.

Această tendință de a da suprafețele de teren cu destinația inițială de terenuri agricole o altă funcțiune, se manifestă extrem de puternic și este necesar ca documentațiile ce vor structura evoluția viitoare a comunei să țină seama de aceste intenții.

2.9. Disfuncționalități existente

În ceea ce privește disfuncționalitățile analizate, se precizează următoarele:

-) principala disfuncționalitate o reprezintă lipsa echipării tehnico-edilitare complete a terenului: alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și pluvială, alimentarea cu energie electrică, dar și lipsa de amenajare a unor accese rutiere și pietonale;
-) o altă disfuncționalitate este reprezentată de poluarea activităților agricole existente care folosesc fertilizatori chimici.
-) o ultimă disfuncționalitate este încadrarea LEA existente în apropierea terenului în categoria de circulație redusă, adică cu legături simple și prize simple de pământ.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTIC

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru nevoile prezentului PUZ a fost considerat necesar întocmirea în cadrul studiilor de fundamentare a lucrării „Date topografice și cadastrale sc.1:1000” prin care în afara suportului topo au fost evidențiate datele principale privind situația parcelară și a proprietăților.

Concluziile studiului sunt sintetizate după cum urmează :

- Z lucrările preconizate prin PUZ au în vedere numai terenuri ce se află în proprietatea beneficiarului.
- Z panta generală a terenului este pe direcția Est-Vest spre Hcn 11, pe partea de vest, iar pe partea de est terenul curge spre est spre Hpr 15.

3.2. Prevederi ale PUG, PUZ Director

Planul Urbanistic General, extensia ulterioară PUZ Director și PUG-ul în lucru evidențiază pentru zona studiată următoarele:

-) Planul Urbanistic General întocmit în anul 2000 și aprobat în anul 2002 nu cuprinde în perimetrul său terenul de față și poate fi cu această ocazie considerat depășit. El este reactualizat în conformitate cu tendințele actuale de dezvoltare.
-) PUZ-ul Director al extravilanului comunei Dumbrăvița, aprobat în 2004 de asemenea nu include terenul studiat ca urbanizabil.
-) PUG-ul în lucru prevede includerea zonei de la N de Centură în intravilanul propus, cu funcțiunea de industrie și depozitare ;

Prevederile din PUG-ul în lucru au fost preluate în prezenta documentație.

3.3. Valorificarea cadrului natural și antropic

3.3.1. Valorificarea cadrului natural

Principala calitate a cadrului natural care a fost valorificată în proiectul de față este planeitatea terenului.

O componentă importantă a zonei este cantitatea de precipitații ce cade și intră în sol. Prin construire aceasta este captată de obicei și nu mai ajunge în sol. Astfel s-a încercat ca principiul rezolvării apelor pluviale să fie acela al reintroducerii apei provenite din precipitații în sol.

Se propune plantarea unui arbore de talie medie la fiecare 300 mp de teren.

Se interzice forarea de noi puuri fr avizul A.N.-Apele Române.

3.3.2. Valorificarea contextului socio-economic

Contextul socio-economic: apropierea de Timi oara, situarea într-o zona industrială aflată în curs de dezvoltare, forța de muncă din zonă, apropierea de autostradă, centura și aeroport reprezintă principalele elemente ale contextului socio-economic care au o influență majoră asupra dezvoltării ulterioare ale amplasamentului, constituind premise importante ale demarării prezentei urbanizării.

3.4. Zonificare funcțională – reglementări. Bilan teritorial, indici urbanistici

3.4.1. Zone funcționale – reglementări

3.4.1.1. Principii generale de organizare

Potrivit temei lansate de către beneficiar obiectul principal al studiului îl constituie lotizarea terenului în conformitate cu prevederile R.G.U., ale R.L.U., prevederile C.L.Dumbrăvi și C.J.Timișoara, și celelalte norme în vigoare din domeniu, în vederea desfășurării de *mic industrie nepoluantă, depozitare și activități economice*.

Astfel s-au obținut un număr de **9 parcele destinate activităților economice și depozitării** și **1 parcelă destinată spațiilor verzi colective și de protecție**, fiecare fiind asigurată accesul la un drum public.

De asemenea s-au obținut două parcele destinate deschiderii noilor străzi.

Principiul de rezolvare urbanistică a rezultat din rezolvarea circulațiilor, precum și principiul unificării zonelor funcționale (*mic industrie nepoluantă, depozitare și activități economice*., zone verzi), atribuindu-se fiecărui set de funcțiuni poziția conjuncturală cea mai convenabilă. Zona de interdicție de construire datorată liniilor electrice de înaltă tensiune intersectează terenul studiat, în partea de nord, într-o proporție relativ mică astfel încât nu s-au luat măsuri speciale în privința acesteia, fiind suprapus peste zona de parcare).

S-au avut în vedere relațiile cu zonele vecine din punct de vedere al circulațiilor precum și legăturile cu viitoarele dezvoltări după principii ierarhice. Acest aspect este prezentat în planșa 185-PUZ-1-U-Incadrare în teritoriu.

3.4.1.2. Mic industrie nepoluantă, depozitare și activități economice

Cea mai mare parte a terenului urbanizat îl reprezintă cel destinat acestui tip de funcțiuni, ipoteza de proiectare fiind aceea a realizării unor corpuri de clădire de tip hal.

Sunt permise pe această zonă toate tipurile de activități terțiare, pentru care nu este necesară evaluarea de mediu (necuprinse nici în anexa 1 nici în anexa 2 la HG 445/2009) sau cele pentru care trebuie stabilită necesitatea efectuării evaluării impactului asupra mediului, dar care în urma evaluării se constată că nu necesită evaluare a impactului asupra mediului (cuprinse în anexa 2 la HG 445/2009), de tipul:

- Cl diri de mic industrie nepoluant ;
- Cl diri de depozitare nepoluant ;
- Cl diri comerciale, showroomuri, etc;
- Cl diri de procesare și ambalare produse agricole sau derivate, etc;

Suprafața totală destinată acestui tip de funcțiuni este de 32590 mp (74,03% raportat la totalul terenului urbanizat).

3.4.1.3. Clădire de circulație și transporturi

Terenurile destinate celor de circulație sunt reprezentate de totalitatea circulațiilor rutiere și pietonale publice propuse pe amplasament:

- Strazile noi propuse cu un profil transversal de 16 m.

Detalii tehnice se vor găsi în capitolul de circulații.

Terenurile destinate circulațiilor auto și pietonale aferente publice ocupă 2627 mp, adică 5,97% din totalul terenului.

Mai există și terenuri destinate acceselor și parcajelor interioare, private, care vor fi detaliate la faza următoare de proiectare - PAC.

3.4.1.4. Spații verzi

Spațiile verzi din cadrul urbanizării sunt dispuse spre pârâul Niarad, ce cumulează 8804 mp adică 20,00% din totalul terenului urbanizat.

3.4.1.5. Măsuri în zonele cu riscuri naturale și tehnologice

Toate condițiile vor fi proiectate și verificate în concordanță cu normativele actuale în domeniul seismic.

3.4.1.6. Interdicții de construire

Se instituie interdicție de construire în următoarele situații prezente pe terenul urbanizat:

- 18,5 m dreapta stânga față de LEA 110 KV rmas pe amplasament;

3.4.2. Bilan teritorial

Tabel 1 Bilanul teritorial al suprafețelor cuprinse în terenul studiat

Zone funcționale	Suprafața (mp)	Procent % din total
MIC INDUSTRIE, DEPOZITARE, ACTIVITĂȚI ECONOMICE	32590	74,03
CLĂDIRE DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT RUTIERE	2627	5,97
SPAȚII VERZI, PROTECȚIE	8804	20,00
TOTAL TEREN DIN C.F.	44 021	100,00
TOTAL TEREN DIN MĂSURĂTORI	44 021	100,00
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ	120 900	275,39

3.4.3. Indicatori urbanistici

Indicii urbanistici prevăzuți pentru zonele funcționale sunt prezentați în continuare.

Regimul maxim de înălțime admis pe teren este de P+2E, fiecare întreaga clădire să depășească 16 m la atic.

Procentul maxim de ocupare a terenului (**P.O.T.**) pentru zonele funcționale propuse este:

- **55%** - pentru zonele de producție/depozitare/servicii și comerț;

Coeficientul maxim de utilizare (**C.U.T.**) a terenului pentru zonele funcționale propuse este:

- **1,65** - pentru zonele de servicii și comerț;

3.5. Modernizarea circulației

Prezentul subcapitol tratează lucrările necesare amenajării acceselor rutiere la obiectiv, precum și rețeaua de străzi interioare pentru deservirea întregii zone, în vederea asigurării traficului auto și pietonal al teritoriului studiat, asigurarea zonei cu transport în comun.

Potrivit datelor rezultate din dezvoltarea studiului a rezultat că modernizarea circulației din zonă atât carosabil inclusiv parcaje, cât și pietonal constituie una din principalele probleme care este necesar a fi rezolvate, având implicații majore atât din punct de vedere funcțional cât și privind creerea unei ambianțe urbane corespunzătoare unei zone industriale și de servicii.

Disfuncționalitățile de circulație au fost prezentate la cap. 2.4., rezolvările propuse urmînd, în măsura posibilului eliminarea, în cea mai mare parte sau total a acestora.

3.5.1. Circulația rutieră și transportul în comun

În PUZ-ul aprobat de la nord s-a propus amplasarea unei stații de transport în comun pe DC 58 în apropierea intersecției cu De 1059, care să deservesc zona industrială propusă. Acest aspect va constitui obiectul unui studiu ulterior al organelor abilitate.

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează să se asigure din drumul comunal DC 58 Timișoara-Covaci, cât și de pe legătura temporară cu Centura Timișoarei – care urmează să fi înlocuită cu drumul colector al Centurii Timișoarei.

Proiectul *“Plan Urbanistic Zonal. PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU CARACTER NEPOLLUANT, PRODUCȚIE PREFABRICATE DIN BETON ȘI STAȚIE DE BETOANE ECOLOGIC, SHOWROOM AUTO-MOTO, ACTIVITĂȚI ECONOMICE PARCELELE A 12/1/1, A 12/1/2, EXTRAVILAN DUMBRĂVI A, jud. TIMIȘOARA”*, propune realizarea unei intersecții în sens giratoriu pe DC 58 în punctul de legătură cu De 1059; de asemenea propune lărgirea De 1059 la prospect final de 21 m cu două benzi de

circula ie, l iarea De 13 la prospect final de 16m cu dou benzi de circula ie, precum i un drum nou de 14 m ce urm re te Hcn 11 la est, i debu eaz în intersec ia cu sens giratoriu.

Toate aceste propuneri sunt intocmai preluate de studiul de fa a.

În urma unui studiu mai amplu referitor la circulatia rutiera în zon , studiu de asemenea preluat din proiectul mai sus amintit, s-a considerat necesar un drum colector de 16m paralel cu oseaua de centur , pozi ionat la aproximativ 10 m nord de limita cadastral a oselei de centur considerat la prospect final de 4 benzi i care are rolul, de a colecta toate circula iile din spre nord, ce nu pot intersecta centura, i a le dirija c tre drumuri majore (Dc 58, Dj 691) sau accese pe centur (la intersec ia cu Dc 58 sau cu Dj 691).

Prin PUZ-ul aprobat pentru ACTIVIT I ECONOMICE CU CARACTER NEPOLUANT, SERVICII I DEPOZITARE, s-a considerat necesar înc un drum de deservire local , de 16 m paralel cu De 13, i tangent la Hpr 15, în extremitatea sudic , i care porne te din drumul colector mai sus amintit, spre nord. Acesta este realizat i asfaltat la ora actual . Prin PUZ-ul nou se propune continuarea acestui drum spre. Pân la realizarea integral a acestui drum, se propune o bucl de întoarcere la extremitatea sa nordic , pe terenul studiat.

Toate aceste artere sunt considerate suficiente pentru asigurarea accesului public la toate parcelele noi propuse.

Profilele stradale sunt detaliate în plan a de specialitate din cadrul p r ii desenate a proiectului.

3.5.2. Circula ia ciclist i pietonal , persoane cu dizabilit i

Pe toate arterele de circula ie auto sunt prev zute circula ii pietonale. Sunt posibile amenaj ri de piste de bicicli ti în prospectul stradal final al drumului colector. Acesea vor constitui proiecte separate în caz de nevoie.

Accesul în toate institu iile publice cât i serviciile c tre popula ie a persoanelor cu handicap va fi cerut prin Certificatul de Urbanism. De asemenea trecerile de pietoni vor fii adaptate i persoanelor cu handicap. (coborâri înclinate de pe trotuare, semafoare sonore ,etc.)

3.5.3. Parcaje

Rezolvarea urbanistica propune amplasarea parcajelor din interiorul limitei de proprietate cu preponderen în spa iul r mas prin retragerea cl dirilor fa de aliniament. Acest aspect poate fi consultat i pe plan a de reglement ri urbanistice. In orice situa ie, se va respecta prevederea Regulamentului General de Urbanism i anume asigurarea unui loc de parcare la fiecare 100 mp de teren. Au fost prez vute parcaje pentru TIR-uri, pentru angaja i și pentru vizitatori.

3.6. Dezvoltarea echip rii edilitare

3.6.1. Alimentare cu ap

Pentru satisfacerea nevoilor de ap se impune realizarea unui sistem de alimentare cu ap pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare ale angaja ilor din cadrul obiectivului i un sistem de alimentare cu ap pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor.

Alimentarea cu ap potabil a obiectivului se va realiza prin intermediul unei extinderi de la localitatea Dumbr vi a, pe strada Simfoniei i pe strada Moricz Zsigmond, cu bran are la conductele existente din PE-HD, De 90 mm. Conducta de ap propus pentru cele 9 parcele se va realiza din PE-HD, PN 10, De 90x8,2 mm i va avea o lungime de 190 m. Pe aceast conduct s-au prev zut 2 hidran i de incendiu supraterani exteriori cu Dn 65 mm.

Fiecare parcel va fi prev zut cu un bran ament de ap . Bran amentul de ap va fi prev zut cu un c min de apometru.

Debitele de ap necesare conform breviarului de calcul sunt:

$$\begin{aligned} Q_{zi \text{ med.}} &= 21,39 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,24 \text{ l/s;} \\ Q_{zi \text{ max.}} &= 27,81 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,32 \text{ l/s;} \\ Q_{\text{orar max.}} &= 77,87 \text{ m}^3/\text{zi} = 3,24 \text{ m}^3/\text{h} = 0,90 \text{ l/s.} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} Q_{zi \text{ med.}} &= 21,39 \text{ m}^3/\text{zi} = 7.808,39 \text{ m}^3/\text{an;} \\ Q_{zi \text{ max.}} &= 27,81 \text{ m}^3/\text{zi} = 10.150,91 \text{ m}^3/\text{an;} \\ Q_{\text{orar max.}} &= 77,87 \text{ m}^3/\text{zi} = 28.422,55 \text{ m}^3/\text{an.} \end{aligned}$$

Alimentarea cu ap pentru incendiu se va face centralizat pentru cele 9 parcele. Datorit faptului c pe amplasamentul parcelelor se vor dezvolta activit i economice i de depozitare nepoluante. Sistemul de incendiu trebuie s asigure incendiu cu hidran i interiori, exteriori i sprinklere i va fi format din:

- foraj de mic adâncime, prev zut cu cabin pu forat;
 - rezervor de incendiu suprateran circular cu $V = 700 \text{ mc}$;
 - sta ie de pompare complet echipat :
 - 2 electropompe (1+1R) pentru asigurarea debitului i presiunii la hidran ii interiori i exteriori, având: $Q = 88 \text{ mc/h}$, $H = 65 \text{ mCA}$. Pentru men inerea presiunii în re eaua de incendiu proiectat s-a prev zut o electropomp de men inere a presiunii având: $Q = 3,6 \text{ mc/h}$, $H = 73 \text{ mCA}$.
 - 2 electropompe (1+1R) pentru asigurarea debitului i presiunii la aprinklere, având: $Q = 550 \text{ mc/h}$, $H = 65 \text{ mCA}$. Pentru men inerea presiunii în re eaua de incendiu proiectat s-a prev zut o electropomp de men inere a presiunii având: $Q = 3,6 \text{ mc/h}$, $H = 73 \text{ mCA}$.
 - re ea de ap pentru incendiu hidran i exteriori i interiori din PE-HD, PN 10, De 220x20,5 mm în lungime de $L = 684 \text{ m}$;
 - re ea de ap pentru incendiu sprinklere, alc tuit din 2 conducte din PE-HD, PN 10, De 220x20,5 mm în lungime de $L = 677 \text{ m}$, fiecare.
- Volumul de incendiu V_i (conf. STAS 1478-90)
- volumul de ap pentru hidran i interiori (se consider 1 incendiu la care se folosesc 2 hidran i/incendiu):
$$V_{hi} = 2,1 \text{ l/s.hidrânt} \times 1 \text{ incendiu} \times 2 \text{ hidran i/incendiu} \times 10 \text{ min./1000} = 2,52 \text{ mc}$$
 - volumul de ap pentru hidran i exteriori:
$$V_{he} = 20 \text{ l/s} \times 2 \text{ ore} \times 3600 \text{ sec.} = 144 \text{ mc}$$

- volumul de apă pentru sprinklere:
 $V_{sp} = 152,89 \text{ l/s} \times 1 \text{ or} \times 3600 \text{ sec.} = 550,04 \text{ mc}$
- volumul de incendiu:
 $V_i = V_{hi} + V_{he} + V_{sp} = 701,96 \text{ mc}$
- debitul de refacere a rezervei de incendiu:
 $Q_{ri} = V_i / 24 = 696,56 / 24 = 29,02 \text{ m}^3/\text{h} = 8,06 \text{ l/s}$

Volumul rezervorului de incendiu se alege de 700 mc.

3.6.2. Canalizare

3.6.2.1. Canalizare menajer

Canalizarea menajeră a obiectivului se va realiza prin intermediul unei extinderi la canalizarea menajeră sub presiune a localității Dumbrăvița, pe strada Mureș și strada Moricz Zsigmond, cu $D = 90 \text{ mm}$.

Canalizarea propusă pentru cele 9 parcele se va face sub presiune și se va realiza din PE-HD, PN 10, $D = 90 \times 8,2 \text{ mm}$, în lungime de 181 m.

Fiecare parcelă va fi prevăzută cu un racord la canal menajer. Racordul la canal va fi prevăzută cu un cmin de racord unde va fi amplasată o stație de pompare.

Debitele de ape menajere rezultate conform breviarului de calcul sunt:

$$\begin{aligned} Q_{uz.zimed} &= 21,39 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,24 \text{ l/s}; \\ Q_{uz.zimax} &= 27,81 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,32 \text{ l/s}; \\ Q_{uz.oramax} &= 77,87 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,90 \text{ l/s}. \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} Q_{uz.zimed} &= 21,39 \text{ m}^3/\text{zi} = 7.808,39 \text{ m}^3/\text{an}; \\ Q_{uz.zimax} &= 27,81 \text{ m}^3/\text{zi} = 10.150,91 \text{ m}^3/\text{an}; \\ Q_{uz.oramax} &= 77,87 \text{ m}^3/\text{zi} = 28.422,55 \text{ m}^3/\text{an}. \end{aligned}$$

3.6.2.2. Canalizare pluvial

Apele pluviale de pe străzile din zona obiectivului se vor colecta prin intermediul unei canalizări pluviale deschise propuse la marginea drumurilor și trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi, după care acestea vor fi stocate pe timpul ploii în bazinul de retenție propus pentru zona studiată. Apele convențional curate stocate în bazinul de retenție propus vor fi evacuate în canalul de desecare HPr15, cu ajutorul unei stații de pompare, prin intermediul unei conducte de refulare și a unei guri de vărsare.

Apele pluviale de pe parcelele propuse în prezentul PUZ, se vor colecta, trata în mod independent în funcție de dezvoltarea fiecărei parcele la faza de autorizare de construire pentru fiecare parcelă.

Decantorul-separatorul de hidrocarburi este dimensionat la un debit de 30 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicole, de pe străzile acestei zone. Decantorul-separator de hidrocarburi va fi de tip ACO OLEOPATOR-K-NG 30 pentru o suprafață de 0,2627 ha constituită din carosabil. Volumul de acumulare necesar bazinului de retenție este:

$$V_{BR} = Q_P \times t_p = 24,37 \times 17,47 \times 60 / 1000 = 25,54 \text{ m}^3 \approx 27 \text{ m}^3$$

Dimensiunile bazinului propus sunt: $L = 6,0 \text{ m}$, $B = 3,0 \text{ m}$, $H = 1,5 \text{ m}$.

3.6.3. Alimentare cu energie electrică

Se propune extinderea rețelei de alimentare publică cu energie electrică pe toate străzile nou propuse, în conformitate cu un proiect de specialitate elaborat de SC ENEL SA.

3.6.4. Telecomunicații

Telecomunicațiile vor fi extinse printr-un provider de specialitate, prin grija beneficiarului.

3.6.5. Alimentare cu căldură

Ipoteza de alimentare cu căldură este aceea de centrală termică proprie pentru ansamblu, bazată pe una dintre următoarele sursele de energie: regenerabile, curent electric, gaze naturale.

3.6.6. Surse de energie regenerabil

Se încurajează folosirea de energii regenerabile în defavoarea celor fosile. Acest aspect trebuie urmărit atât de utilizatori cât și de autoritățile publice locale.

3.6.7. Gospodărie comunală

Deșeurile menajere vor fi preluate de către SC RETIM SA.

Deșeurile speciale, industriale vor fi preluate de agenți specializați, în urma unor contracte încheiate prin răspunderea beneficiarilor.

3.7. Protecția mediului

În cele ce urmează, în vederea surprinderii efectelor semnificative potențiale asupra mediului, situația propusă prin prezenta documentație, se va analiza din punct de vedere al încadrării în ***criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, cuprinse în anexa nr.1 la HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.***

Cele două nivele de analiză precizate în hotărârea menționată mai sus sunt cel referitor la *caracteristici ale planului* și cel referitor la *caracteristici ale efectelor și ale zonei posibil a fi afectate* de propunerile PUZ.

În ceea ce privește *caracteristicile semnificative ale planului*, se precizează următoarele:

-) Planul urbanistic zonal creează un cadru organizatoric și juridic pentru toate proiectele concrete de dezvoltare teritorială ulterioară a zonei, cuprinzând toate investițiile de pe terenul studiat; prin natura activităților propuse – industrie, depozitare nepoluante, servicii, comerț, este materializată atracția municipiului Timișoara către autostrada A1 și amplasarea de activități economice în jurul centurii rutiere; activitățile propuse sunt de mică anvergură; asigurarea locurilor de muncă și transportul în comun spre zonă vor crește în viitor; proiectul influențează orizontul alocării resurselor atât pentru administrația publică Dumbrivița cât și pentru beneficiar;
-) Planul urbanistic zonal influențează în primul rând viitorul Plan Urbanistic General al Comunei Dumbrivița, aflat în studiu; planul urbanistic zonal va

influența și planurile urbanistice posibile a fi întocmite pe zonele de la N, E și S de terenul studiat, prin trama stradal generată cât și prin tipul de funcțiuni la care acestea vor fi juxtapuse;

-) Din perspectiva promovării dezvoltării durabile, planul urbanistic zonal se include în următoarele direcții: înlocuirea cu energii regenerabile a energiilor fosile, dezvoltarea prevenirii și reciclarea deeurilor, dezvoltarea unui urbanism ce favorizează mixtura de activități, asigurarea unei echipări tehnico-edilitare centralizate pentru întreaga zonă;
-) Problemele de mediu relevante pentru plan sunt următoarele:
 - alimentarea cu apă se va realiza în sistem centralizat, prin extindere de la rețeaua publică a localității Dumbrăvița;
 - evacuarea apelor uzate menajere este propusă în sistem centralizat, prin racordare la canalizarea localității Dumbrăvița;
 - sunt încurajate soluțiile de folosire a energiilor regenerabile în toate cazurile și la toate nivelurile posibile, sursele de energii fiind disponibile la nivelul zonei;
 - evacuarea deeurilor de viață face diferențiat pentru cele menajere, preluate de regia RETIM SA, cele industriale fiind preluate de firme specializate.
 - protecția ariilor construite împotriva poluării provenite din trafic este prevăzută a fi rezolvată prin spații verzi și plantații de aliniament;
-) Planul cuprinde prevederi din toate strategiile la nivel național, preluate și detaliate la nivel județean în cadrul PATJ Timiș: strategia națională privind gestionarea deeurilor, strategia națională privind gospodărirea apelor, strategia națională pentru conservarea factorilor de mediu, strategiile naționale, europene și internaționale privind zonele naturale și construite protejate, ș.a.

În ceea ce privește *caracteristicile efectelor și ale zonelor posibil a fi afectate* de propunerile PUZ, se precizează următoarele:

-) efectele cele mai probabile ale implementării planului se referă la principalii factori de mediu: *biodiversitatea* nu este major afectată, datorită faptului că terenul de față este în circuitul agricol (sunt afectate local speciile care au ca teritoriu de hrană terenul studiat); asupra *populației existente* nu există efecte semnificative negative și efecte pozitive, dacă lucrările se vor executa în conformitate cu proiectul, ceea ce înseamnă asigurarea unui mediu urban de înaltă calitate, precum și premisele populării unui teren care la ora actuală este agricol, această intervenție (urbanizare) asupra teritoriului având efecte de cel puțin 200-300 de ani, intervenția fiind reversibilă; *sănătatea umană* nu va avea de suferit în mod major de pe urma implementării planului; *fauna și flora* nu vor avea de suferit major de pe urma implementării planului (se va distruge flora sălbatică, însă se va popula zona cu incinte verzi amenajate); *soluțiile* și va pierde stratul vegetal pe zonele ce vor fi ocupate de construcții sau amenajări, pe toată durata de existență a acestora, acest proces fiind reversibil în urma demolării construcțiilor și amenajărilor; *apa* este un factor ce nu va avea de suferit datorită echipării centralizate, racordate la sistemul municipal; *aerul* nu va avea de suferit de pe urma implementării planului, din contră prin împdurirea și plantarea zonelor verzi, microclimatul local va fi influențat pozitiv; *factorii climatici* - temperatură, vânt, presiune, etc, nu vor fi influențați de implementarea planului; *valorile materiale* care se pierd prin implementarea planului sunt materiile prime și veniturile din agricultură, alegerea fiind aceea de a fructifica mai bine potențialul terenului situat acum în apropierea zonei urbane Arad; implementarea planului nu distruge topografia

terenului, ceea ce face ca terenul să fie oricând reversibil la funcțiunea inițială, agricol; nu există valori de patrimoniu cultural, arhitectonic, arheologic sau peisagistic;

-) efectele nu au o natură cumulativ semnificativă;
-) în context transfrontalier, nu există efecte semnificative;
-) riscul privind sănătatea oamenilor sau pentru mediu este nesemnificativ;
-) se estimează că efectele implementării prezentului plan pot afecta cel mult pe o rază de 100 m;

În ceea ce privește **aspectele privind protecția mediului, solicitate în ghidul privind elaborarea PUZ**, se precizează următoarele:

-) singura sursă de poluare actuală este folosirea fertilizanților în activitatea agricolă; odată cu urbanizarea propusă, această sursă de poluare va dispărea;
-) nu se pot lua măsuri de prevenire a riscului seismic, însă se vor lua măsuri de adaptare a construcțiilor noi la riscul seismic, prin aplicarea normativelor de proiectare seismică în vigoare și verificarea proiectelor;
-) în ceea ce privește apele uzate, apa uzată menajeră va fi evacuată în sistemul centralizat de canalizare al localității Dumbrăvița, cu racordare pe str. Mureș;
-) deeurile menajere vor fi preluate de către operatorul regional RETIM; deeurile industriale vor fi preluate de către operatorii abilitați, prin contract cu producătorii de deeurile, funcție de specificul activităților la data autorizării;
-) zona aferentă pârâului Beregsu, va fi amenajată peisager, zona verde propusă având totodată rolul de protecție a cursului de apă;
-) sistemul de spații verzi propus este compus din: zone verzi cu rol de protecție a cursurilor de apă (terenul aferent pârâului Beregsu), zone verzi de aliniament, în profilele stradale propuse;
-) nu există bunuri de patrimoniu, astfel că nu au fost propuse măsuri în acest sens;
-) atât zona de protecție a pârâului Beregsu, cât și profilele stradale, dar în același timp și parcelele destinate producției, depozitării și serviciilor, vor fi amenajate peisager conform unor proiecte de specialitate, toate acestea ridicând confortul urban al zonei;
-) nu există potențial turistic sau balnear astfel că nu au fost luate măsuri în acest sens;
-) în ceea ce privește disfuncționalitățile existente, se propun următoarele: urbanizarea terenului, deci încetarea poluării datorate activităților agricole, amenajarea profilelor stradale de acces propuse, pentru a se asigura accesul auto și pietonal la parcelele propuse, echiparea tehnico-edilitară completă (alimentarea cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică) a tuturor parcelelor.

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Obiective de utilitate publică

Principalele obiective de utilitate publică propuse prin prezentul plan sunt cuprinse în cele ce urmează:

C i de comunica ie:

-) Preluarea terenului i amenajarea tuturor str zilor propuse, de c tre Prim ria Dumbr vi a; suprafa a terenurilor este de 2 627 m², iar lungimea tuturor str zilor este de 215 ml; obiectiv de interes local;

Infrastructur major :

-) Realizarea re elei majore de distribu ie a apei potabile pentru întreaga zon ; obiectiv de interes local;
-) Realizarea re elei majore de canalizare menajer pentru întreaga zon ; obiectiv de interes local;
-) Realizarea re elelor majore de alimentare cu energie electric i telecomunica ii pentru întreaga zon ; obiectiv de interes local;

3.8.2. Tipuri de proprietate asupra terenurilor din intravilan

În cadrul zonei studiate, exist urm toarele tipuri de propriet i asupra terenurilor:

- a) Terenuri proprietate public
 - 1. *Terenuri proprietate public de interes local:* terenuri pentru str zi sau echipare tehnico-edilitar , existente;
- b) Terenuri proprietate privat
 - 1. *Terenuri proprietate privat de interes local:* terenurile destinate drumurilor de exploatare din extravilan;
 - 2. *Terenuri proprietate privat a persoanelor fizice sau juridice:* toate celelalte terenuri.

3.8.3. Circula ia juridic a terenurilor

Din punct de vedere al circula iei juridice a terenurilor, principalele opera iuni juridice propuse sunt urm toarele:

-) Trecerea în domeniul public al Prim riei Dumbr vi a, a terenurilor cu destina ia de str zi noi, propuse prin prezenta documenta ie;

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Se consideră că prezentul PUZ se află în situația ideală de relație cu PUG-ul Dumbrăvița în lucru: documentația prezintă întocmai toate prevederile PUG și detaliază zona, dând concretețe acestuia.

Au fost preluate din PUG:

- Categoria funcțional prevăzută;
- Indicatorii urbanistici aferenți zonei funcționale;
- Trama strădală propusă;

4.2. Categoriile principale de intervenție

Principalele categorii de intervenție vizează cele trei domenii mari ale dezvoltării: teritorial, economic și social. Acestea vor fi coroborate cu strategia viitoare de dezvoltare a zonei Dumbrăvița-NV.

Din punct de vedere *teritorial*, intervențiile vizează:

-) Materializarea operațiunilor juridice propuse în planșa nr. 5 din partea desenată a prezentei documentații (dezmembrare drumuri, trecere în domeniul public a terenului destinat drumurilor publice);
-) Extinderea echipării tehnico-edilitare pe toată zona;

Din punct de vedere *economic*, principalele categorii de intervenție sunt:

-) Folosirea resurselor de energie regenerabilă disponibile în zonă.

Din punct de vedere *social*, categoriile principale de intervenție sunt:

-) Atragerea forței de muncă în zonă

4.3. Prioritățile de intervenție

Prioritare din punct de vedere al intervențiilor sunt următoarele:

-) Extinderea respectiv realizarea sistemelor centralizate de alimentare cu apă și în special canalizare menajeră
-) Amenajarea tuturor străzilor de acces

4.4. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Elaboratorul PUZ apreciază că urbanizarea prezentului teren este în concordanță cu vocația sa, fiind de preferat urbanizarea terenurilor ce au o foarte bună accesibilitate la rețelele majore de comunicații, dar și în apropierea municipiului Timișoara.

4.5. Lucruri necesare în continuare

4.5.1. Planuri urbanistice de detaliu

Prevederile prezentului PUZ pot fi detaliate prin documentații de tip PUD, doar dacă necesitățile viitorilor beneficiari diferă de prevederile din prezenta documentație, și în condițiile legii. Acest aspect poate fi hotărât de administrația publică locală Dumbrăvița.

4.5.2. Proiecte prioritare de investiții

Sunt considerate prioritare următoarele proiecte:

-) Realizarea proiectelor de unificare și dezmembrare conform PUZ;
-) Realizarea proiectelor de echipare tehnico-edilitară ;
-) Realizarea proiectelor de amenajare a străzilor propuse.

4.5.3. În atenția autorității locale

Se amintesc următoarele principii rezultate din “La Charte urbaine européennes” – CPLRE Strasbourg 17 – 19 martie 1992

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

Strategia realizării obiectivelor cuprinde:

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

4.5.4. Planul de acțiune

5. ANEXE

5.1. Materiale scrise

- Extrasele CF

5.2. Materiale grafice

Întocmit,
coordonator RUR
arh. Cătălin J. Hancheș

arh.stag. Călin D. Schiop

