



MEMORIU DE PREZENTARE – pentru obtinerea avizului de oportunitate

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL " ELABORARE PUZ CU DOUA ZONE FUNCTIONALE –DEZVOLTARE ZONA PREPONDERENT REZIDENTIALA P+1E+M/ER SI ZONA PENTRU INSTITUTII SERVICII SI BIROURI " EXTRAVILAN DUMBRAVITA, JUD.TIMIS, CF408544, CF408547, CF408546, CF409236 suprafata totala = 24.325 mp
Beneficiari:	FIRU ALEXANDRU CRISTIAN, FIRU RALUCA ANDREEA, POKKER ADINA, POKKER CRISTIAN, OANCEA CRISTIAN IULIAN, OANCEA ROXANA, KIS IRINA-EDITH, CSENDES ALEXANDRU, KOSZTOLANYI COLOMAN, HAIKA ROBI, HAIKA MELINDA, HADNAGY MAGDOLNA, DAROCZ MIHAIL
Proiectant general:	B.I.A. GHERASE ECATERINA LOREDANA Arh.Gherase Ecaterina Loredana
Proiectant urbanism:	B.I.A. GHERASE ECATERINA LOREDANA Arh.Gherase Ecaterina Loredana
Subproiectanti/colaboratori:	<u>Edilitare sanitare</u> s.c. ACSAL s.r.l. Timisoara, ing. Calin Matei <u>Edilitare electrice</u> RAMSI PROINSTAL srl - Ing. Petrica Florin <u>Topograf</u> - POKKER CRISTIAN PAVEL
Data elaborării:	iunie 2023
Nr. Proiect :	02/2023/URB

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

- Solicitări ale temei – program

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de nord a localitatii DUMBRĂVIȚA, la SUD față de centura Timisoarei, inelul V, a unei zone de locuințe cu regim redus de înalțime cu o zona de servicii, activitati economice si depozitare in partea de nord a parcelelor, pe o suprafață totala de **24.325** mp teren.

Regimul economic al terenului luat în studiu se prezintă astfel: teren extravilan.

Zona aflată în studiu este identificată prin **CF408544, CF408547, CF408546, CF409236** și se află în proprietatea mai multor beneficiari **FIRU ALEXANDRU CRISTIAN, FIRU RALUCA ANDREEA, POKKER ADINA, POKKER CRISTIAN, OANCEA CRISTIAN, OANCEA ROXANA, KIS IRINA-EDITH, CSENDES ALEXANDRU, KOSZTOLANYI COLOMAN, HAIKA ROBI, HAIKA MELINDA, HADNAGY MAGDOLNA, DAROCZ MIHAIL.**

Delimitarea zonei studiate este făcută astfel: - in N teren extravilan arabil, la E teren extravilan arabil, la V parcele private locuinte si parcele destinate drumurilor aprobate prin PUZ de Locuinte (aprobat prin Hotarare CJT 42/2008), iar la S strada Blaise Pascal. Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri



- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării de locuințe și a zonei de institutii, servicii , birouri si depozitare

Prin documentațiile de dezvoltare urbanistică ale localitatii Dumbravita, prin PUZ-ul Director aprobat prin HCL 27/27.05.2004 regimul tehnic prevazut este - locuințe și funcțiuni complementare , activitati economice, servicii si depozitare, conform PUG in lucru regimul tehnic prevazut – zona predominant rezidentiala cu regim redus de inaltime (locuinte unifamiliale si dotari aferente), de institutii publice, servicii, dotari de interes public si spatii plantate, cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea unei documentatii de urbanism – Tds (teren cu destinatie speciala)

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primaria COMUNA DUMBRĂVIȚA, Certificatul de Urbanism nr. 722 din 05.09.2022, prin care s-au solicitat următoarele:

- se va respecta RGU, Codul Civil, OMS 119/2014, si HCJ 115/27.11.2008, se vor respecta conditiile impuse da avizul de oportunitate, legea 350/2001 rep. Si act., Ordinul nr 2701/210, Codul Civil, HG 525/1996, regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea si revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului, si intreaga legislatie in vigoare
- se studiaza arealul cuprins intre- soseaua de centura a Timisoarei – INELUL V la Nord, str.Jozsef Atilla la Sud si Vest si strada Bele Bartok la Est.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista P.U.Z. –uri aprobate în zonă anterior PUZ

la vest PUZ Locuinte aprobat cu Hotarare CJT 42/2008

la est CF403135 -teren actual extravilan PUZ Locuinte aprobat CJT 2004 cu HCL 76/2019 fara dezmembrare

Lista studii fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

– Ridicarea topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ.

– Studiu geotehnic anexat

Date statistice

În urma analizării documentațiilor de urbanism aprobate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- amplasarea în cadrul localității, în proximitatea Timișoarei îi conferă un potențial de dezvoltare urbanistică;
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **locuințe**, în concordanță cu construcții existente deja in zona, în intravilanul comunei Dumbravita;
- de asemenea, se consideră oportună propunerea unei zone de servicii, institutii publice, birouri si depozitare, în proximitatea centurii Timisoarei .
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelări, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama majoră propusă.
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.
- Investițiile pentru această zonă presupun construirea de zone de locuințe și a unei zone de servicii si birouri (depozitare si institutii publice)

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Proiectele de investitii in zona sunt elaborate de investitori din domeniul privat.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Terenul care este obiectul acestei documentații se află situat în partea de nord a teritoriului administrativ al comunei Dumbravita, și este adiacent intravilanului acesteia.

CHARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII



Explozia investițiilor din ultimii ani a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării de zone de locuit, asta și în contextual în care prețurile terenurilor din zonele adiacente Timișoarei sunt mult mai accesibile.

POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Studiul are în vedere integrarea dezvoltării zonei în cea de ansamblu, a întregii localități, corelarea măsurilor locale cu cele supraordonate (rețea de infrastructură, spații verzi, tipologii construite etc) și cu documentațiile de urbanism existente: PUG, PUZ, studii preliminare.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE (RAPORTAREA LA LOCALITATEA DUMBRAVITA)

Terenul studiat se află în partea de nord față de localitatea Dumbravita, în zona de extravilan adiacent unei zone de locuințe din intravilanul comunei.

Zona studiată este accesibilă de pe strada Blaise Pascal din sud, respectiv drumurile propuse prin PUZ-ul din partea de Vest a terenului.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Geomorfologic, amplasamentul aparține câmpiei banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Geologic, zona aparține Bazinului Panonic, având un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică. La alcătuirea geologică a etajului inferior sunt prezente micașturi, paragneise, cuarțite micacee, șisturi. Cuvertura posttectonică prezintă conglomerate, gresii, microconglomerate. Stratul superior prezintă depozite aluvionare cuaternare.

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,3-3,9m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,80m.

Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic $K_s=0,16$ și perioada de colț $T_c=1,0$ sec.

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul în zona se face de pe strada Blaise Pascal. Fiind vorba de drumuri de exploatare, acestea necesită modernizări, în vederea realizării unui profil adecvat desfășurării circulațiilor. Prin PUG strada Blaise Pascal va avea un profil stradal de 21 m. Conform PUZ aprobat prin aviz CJT 42/2008, în partea de vest a terenului, se vor continua profilele stradale de 12 m (conform CF404236, CF404238) și profilul de 17m (conform CF 404232).

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de arabil în extravilan.

Din punct de vedere juridic, parcelele pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism sunt repartizate în felul următor:

CF408544 - suprafata 4.325 mp,

*beneficiari **FIRU ALEXANDRU CRISTIAN, FIRU RALUCA ANDREEA***

CF408547 – suprafata 5.000 mp

*beneficiari **POKKER ADINA, POKKER CRISTIAN PAVEL, OANCEA CRISTIAN IULIAN, OANCEA***

ROXANA

CF408546– suprafata 10.000 mp

*beneficiari **KIS IRINA-EDITH, CSENDES ALEXANDRU, KOSZTOLANYI COLOMAN, HAIKA ROBI, HAIKA MELINDA***

CF409236 – suprafata 5.000 mp



beneficiari HADNAGY MAGDOLNA, DAROCZ MIHAIL

- S totală =2,4325 ha

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

- terenuri cu destinația de curți construcții, aflate în proprietate privată (PUZ aprobat) la vest
- terenuri agricole la Nord și Vest
- drumul CF 412441 -strada Pascal

Pe terenurile studiate nu există nici o construcție pe parcele și au categoria de folosință ARABIL

Extravilan

Relationari între funcțiuni

Terenurile învecinate din vest au categoria de folosință curți construcții (parcele private) sau drumuri, în partea de nord este un teren cu categoria de folosință arabil în extravilan, iar în partea de sud terenul este drum de pământ cu CF 412441 -strada Pascal.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Deși pe terenul învecinat din vest au fost elaborate PUZ-uri pentru locuințe, fondul construit este mic, fiind într-o zonă în curs de dezvoltare, astfel realizându-se momentan numai parcelarea terenurilor.

Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

În cadrul PUZ-ului se va realiza o zonă de servicii în partea de nord a parcelelor studiate.

Asigurarea cu spații verzi

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință arabilă, nu există zone de spațiu verde amenajat. Pe teren va exista o zonă verde în zona de protecție LEA de pe teren (culoar 37,5m stânga/dreapta față de axul LEA)

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine nu există.

Principalele disfuncționalități:

a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație):

- traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone de locuințe și servicii publice;
- accesul din drumurile de exploatare pe parcelele studiate se poate face doar într-o manieră unitară;

b) funcționale

- nu este cazul

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

a) *Căi de comunicație*

Zona studiată este marginită pe latura de vest de drumuri propuse prin PUZ aprobat CJT 42/2008 și străbatută de drumul propus de 12m.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

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

b) *Alimentarea cu apă și canalizare*

În apropierea zonei există proiectate rețele de alimentare cu apă și canalizare în intravilanul localității Dumbravita. Pe teren, sau în apropiere se afla canale de desecare HCN 202.

c) *Alimentarea cu gaze naturale*

În vecinătate, există rețeaua de gaze naturale. Pentru poziționarea exactă a acestora se va cere un aviz de principiu de la TransGaz.

d) *Alimentarea cu energie electrică*



Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, există linii electrice aeriene, conform planului anexat. *Pe terenul studiat se afla trasul LEA 220kv, având culoar de protecție de 75 m (37.5 m stânga-dreapta față de ax);*

e) Telefonizare

În zonă există cabluri fibră optică, ce impun restricții referitor la modul de executare al săpăturilor în apropierea cablurilor existente. Pentru poziționarea exactă a acestora s-a cerut un aviz de principiu de la TELEKOM.

f) Rețea de televiziune în cablu

În zonă există rețea urbană de televiziune în cablu.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut, iar majoritatea au și în prezent, categoria de folosință de terenuri arabile.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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

- dezvoltarea drumurilor de exploatare și a celor prevăzute prin P.U.G astfel încât să poată deservi toată zona studiată
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu PUZ-urile din zona;
- extinderea funcțiunii adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În scopul parcelării și amplasării unor locuințe și servicii, institutii, birouri si depozitare, pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea fata de drumuri, intravilanul localitatii Dumbravita, indicarea drumurilor de pământ care întretaie zona studiată. De asemenea sunt indicate cele mai apropiate rețele de electricitate și de canalizare. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică realizată.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În P.U.G-ul localitatii – teren arabil extravilan nereglementat- interdicție de construire pana la elaborare PUZ.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Astfel, se prevăd spații verzi – parcuri publice între diversele parcele construibile în proporție de minim 5%, precum și spații verzi de-a lungul străzilor nou proiectate .

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune largirea drumurilor de pamant adiacente terenului, și realizarea unor străzi interioare, cu un profil stradal de 12m cu partea carosabila de 7 m, ce tine cont de PUZ-urile aprobate in zona.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă (vezi lucrări edilitare).

Străzile vor fi executate din îmbrăcămiși moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice (caile de circulatie rutiera se vor realiza la nivel de asfalt).



3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT PE PARCELA

SUPRAFATA TEREN	mp	%
TEREN ARABIL INTRAVILAN	24325	0
DRUMURI SI ACCESE	0	0
SPATII VERZI	0	0
Suprafata totala teren	24.325	100

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

- generarea unei zone de locuințe și a unei zone de servicii și birouri,
- asigurarea accesului în zona studiată;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone de locuit coerente, valorificându-se potențialul zonei;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi.
- 11 parcele pentru locuințe individuale cu maxim două unități locative
- 4 parcele servicii / birouri (funcțiuni permise - comerț, alimentație publică, instituții servicii/comerț alimentație publică, administrație, servicii hoteliere/cazare , cultura, sedii firme, birouri, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; sanatare, servicii medicale umane sau animale, laboratoare, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, depozitare, instalații tehnico-edilitare necesare zonei; alei, parcuri, zone verzi)
- 1 parcela pentru spațiu verde cu suprafața de minim 5% (parțial sub culoarul de protecție LEA 220kV) parcela ce se va ceda comunei Dumbravita, conform plansei 04 Proprietatea asupra trenurilor Sub parcela de zona verde, în afara zonei de protecție LEA 220kV (27,5 m stanga dreapta fata de axul liniei) vor fi amplasate echipamente edilitare ingrobate (bazin de retenție, separator de hidrocarburi).
- **se va prevedea un procent minim de 30% zona verde pe parcela**, atât la parcelele de locuințe cât și la parcelele de servicii (instituții, birouri, depozitare) cu locuire la etaj
- 1 parcela pentru drum. Drumurile propuse vor avea utilități îngropate subteran (apa-canal, electricitate, gaz și internet). Pentru drumul propus și traversarea utilităților îngropate subteran pe acesta (rețea apa-canal, electricitate, gaz și internet/telefonie), amplasat sub culoarul de protecție LEA 220kV (27,5 m stanga dreapta fata de axul liniei) se va realiza studiu de coexistență necesar autorizării lucrărilor.
- regim de înălțime redus, maxim D/S+P+1E+M/Er pentru locuințe individuale și D/S+P+2E pentru servicii (instituții/birouri, depozitare)
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea lotizare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz

BILANT TERITORIAL PROPUȘ PE PARCELA

SUPRAFATA TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	m ²	%	m ²	%
<u>PARCELE SERVICII / BIROURI</u> Parcellele 1,2,3,4,	0	0	7.250	29,80
din care: SPATII VERZI (proprietate privata)			2.174,4 mp 30%	
<u>PARCELE LOCUINTE (cu max. 2 unitati locative)</u> Parcellele 5,6,7,8, 9,10,11,12,13,14,15	0	0	9.063	37,26
din care: SPATII VERZI (proprietate privata)			2.718,9 mp 30%	
<u>DRUMURI ACCESE.</u> Parcela : 17	0	0	4.701	19,33
din care: SPATII VERZI (zone protectie, aliniament)			600,0 mp 13,47%	
<u>PARCELE ZONA VERDE</u> Parcela : 16	0	0	3.311	13,61
SUPRAFATA TOTALA TEREN	24.325		24.325	100 %

INDICI URBANISTICI PROPUȘI

INDICI URBANISTICI	LOCUINTE	SERVICII /BIROURI	ZONA VERDE
P.O.T. MAXIM	35%	50%	0%
C.U.T. MAXIM	1,05	1,6	0
REGIM MAXIM DE INALTIME	D/S+P+M/Er	D/S+P+2	-
H MAXIM CORNISA	10 (fata de C.T.S.)	12 (fata de C.T.S.)	-
H MAXIM CLADIRE	13 (fata de C.T.S.)	15 (fata de C.T.S.)	-

- Retragerea fata de aliniament - 6m
- Retragerea fata de limita posterioara - 10m
- Retragerea fata de limitele laterale Hcornisa/2, conform Codului Civil

Construcțiile de locuințe pot avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 17° - 45° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3-3,5 m fata de C.T.S. pentru case P sau P+M, 5,6-6,5 m fata de C.T.S. pentru case P+M și maxim 7 m fata de C.T.S. pentru case P+1E, maxim 10 m fata de C.T.S. la P+1E+M/Er. Inaltimea maxima a cladirilor de locuit va fi maxim 12 m fata de C.T.S.

Construcțiile de servicii /birouri pot avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante 17° - 45° - fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3-3,5 m fata de C.T.S. pentru case P sau P+M, 5,6-6,5 m fata de C.T.S. pentru case P+M și maxim 7 m fata de C.T.S. pentru case P+1E, maxim 10 m fata de C.T.S. la P+1E+M/Er, maxim 12m fata de C.T.S. la P+2E. Inaltimea maxima a cladirilor de servicii va fi maxim 15 m fata de C.T.S..

Cladirile pot avea subsol sau demisol, dar nu mai mult de 3 nivele supraterane.

- Construcțiile vor avea utilități proprii și parcaje independente, cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore.
- Se vor asigura 2 locuri de parcare/unitate locativă în interiorul parcelelor de locuințe.
- Se vor asigura locuri de parcare în funcție de destinația construcțiilor pentru parcelele de servicii. Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Lucrări necesare pentru asigurarea necesarului de apa potabila:

- a. Alimentare cu apă



Suprafata totală a zonei studiate este de **24.325 mp**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de zonă rezidențială cu servicii publice, aflata în extravilanul comunei Dumbravita.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și stingerea unui eventual incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Dumbravita, rețea existentă în intravilanul comunei.

b. Canalizarea menajeră

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la **sistemul centralizat de canalizare menajera al comunei Dumbravita**, din intravilanul localitatii, aflata in administrarea Primariei Dumbravita.

c. Apele pluviale

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al localitatii Dumbravita, administrat de AQUADUMBRAVITA S.R.L.

Extinderea rețelilor de apa-canal propuse se va face din fondurile beneficiarului si se va executa pe domeniul public.

Alimentarea cu energie electrică

Se va face de la rețelele existente în zonă. De la PT se vor realiza racorduri de joasă tensiune la fiecare obiectiv.

Telecomunicatii

Se propune extinderea rețelilor telefonice din zonă.

• **Gospodărie comunală**

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 5% din suprafața privată ocupată de spații verzi – parcele distincte.

Se va prevedea un procent minim de 30% zona verde pe parcela, atât la parcelele de locuințe cât și la parcelele de servicii (instituii, birouri, depozitare) cu locuire la etaj

Se prevăd plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent.

- Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.
- Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul
- Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul
- Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelilor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor existente. Trecerea acestor



terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

LISTA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare. Drumurile propuse se vor ceda domeniului public. Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

Lista obiectivelor de utilitate publică:

- rețea de alimentare cu apă
- rețea de gaze naturale
- rețea de alimentare cu energie electrică
- canalizare menajeră
- rețea de telecomunicatii
- asigurarea circulatiei

IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL DIN ZONA – identificare a terenurilor conform plansei 04 Proprietatea asupra terenurilor din partea desenata a prezentului PUZ

DETERMINAREA CIRCULATIEI TERENURILOR INTRE DETINATORI

Conform plansei 04 Proprietatea asupra terenurilor din partea desenata a prezentului PUZ se identifica

- terenul destinat modernizării căilor de comunicație (străzi) ce urmează a fi trecute în proprietatea publică de interes local (parcele 17);
- terenul destinat spațiilor verzi ce urmează a fi trecut în proprietatea Comunei Dumbravita (parcele 16)

4 CATEGORII DE COSTURI

Din partea investitorului se vor asigura financiar următoarele categorii de lucrări: lucrările tehnico-edilitare pentru echiparea terenului, rețelele apă-canal, rețelele electrice, fibră optică, caile de circulație rutiera se vor realiza la nivel de asfalt. Lucrarile se vor realiza etapizat si se va intocmi planul de actiune necesar avizarii documentatiei.

5 CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG

Prezentul studiu nu modifică zonificarea din P.U.G Dumbravita, încadrându-se în tendințele de dezvoltare urbanistică și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite, precum și asigurarea funcțiilor complementare necesare unei astfel de dezvoltări.

Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

Interventiile asupra realizarii lucrarii sunt la nivel de parcelare, de realizare a drumurilor si a zonelor verzi, de ocupare a terenurilor tinand cont de dezvoltarea in zona, a functiunilor permise si de PUG-ul localitatii.

Prioritati de interventie

Interventiile asupra realizarii lucrarii se vor realiza etapizat, conform planului de actiune anexat.

Aprecieri ale laboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventualele restrictii.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în intravilanul extins a localității Dumbravita, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a



GHERASE ECATERINA LOREDANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

tel. 0727 848 355, e-mail: loredanagherase@gmail.com

C.I.F. : 37122422 , cont: RO38INGB0000999906704576 ING

terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții coerente din punct de vedere urbanistic, realizând un climat prielnic funcțiunii de locuire, îmbunătățind calitatea vieții.

Autorizațiile de construire pentru cladiri vor ține cont de regulamentul aferent lucrării.

Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PUG.

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA VOR CUPRINDE ELEMENTELE OBLIGATORII DIN RLU.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,
Arh. Loredana GHERASE