

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL-

***DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, LOCUINȚE CU
MAXIM 2 APARTAMENTE, DOTĂRI ȘI SERVICII***

**arabil extravilan, Comuna Dumbrăvița, județ Timiș
CF nr. 403323 Dumbrăvița**

Proiect 7 / 2022

Beneficiar: SC GEMUSELAND ROMANIA SRL

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

FOAIE DE GARDĂ

PROIECT: PUZ - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, LOCUINȚE
CU MAXIM 2 APARTAMENTE, DOTĂRI ȘI SERVICII

AMPLASAMENT : arabil extravilan, Comuna Dumbrăvița, județ Timiș, CF
nr. 403323 Dumbrăvița

BENEFICIARI: SC GEMUSELAND ROMANIA SRL

FAZA: AVIZ OPORTUNITATE AFERENT PUZ

**PROIECTANT
GENERAL:** SC GENIUS LOCCI SRL
Timișoara, str.Progresului,nr.51
arh.-urb. Carmen Falniță

NR. PROIECT: 7/2022

SUPRAFAȚA: 100 000mp. (10ha)

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL:

**SC GENIUS LOCCI SRL
Timișoara, str. Progresului, nr. 51
urb. Carmen Falniță**

**RETELE EDILITARE:
APA CANAL
ELECTRICE SI TELEFONIE**

**SC RAULLY-NISTOR SRL
str. Emile Zolla 63, Timișoara
ing. Nistor Nicolae**

TOPOGRAF:

**SC PFANDEL & MAYER SRL
Str. Pasteur Louis, 2, Timisoara,
Timis, 300264,
ing Costinaș Daniel**

DRUMURI :

**S.C.D.P.A.C. Proiect consult Srl
Timișoara, jud. Timiș, str.
Electronicii, nr. 26, cam. 2 bloc C15,
ap. 18,
ing. Victor Rill**

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIE DE GARDĂ

BORDEROU

CERTIFICAT DE URBANISM nr.289 din 11.05.2023

EXTRAS CF nr. 403323

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. Introducere
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei.
 - 1.2. Obiectul lucrării
 - 1.3. Surse documentare
2. Stadiul actual al dezvoltării.
 - 2.1. Evolutia zonei
 - 2.2. Incadrare in oras/in zona.
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia.
 - 2.5. Ocuparea terenului.
 - 2.6. Echiparea edilitara.
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Optiuni ale populatiei
3. Propuneri de dezvoltare urbanistica.
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei.
 - 3.5. Zonificare functionala- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica.
4. Consecinte economice și sociale
5. Categoriile de costuri

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

PIESE DESENATE

U 01	INCADRARE IN TERITORIU și IN PUG	SC. 1: 10 000
U 02	SITUATIA EXISTENTA –DISFUNCȚIONALITĂȚI	SC. 1: 1000
U 03	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	SC. 1: 1000
U 04	PROPUNERE DE MOBILARE	SC. 1: 1000
U 05	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC. 1: 1000
U 07	STUDIUL CVARTAL	SC. 1: 2000

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRARI: **PUZ - DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, LOCUINȚE
CU MAXIM 2 APARTAMENTE, DOTĂRI ȘI SERVICII**

AMPLASAMENT : **arabil extravilan, Comuna Dumbrăvița, județ Timiș, CF
nr. 403323 Dumbrăvița**

BENEFICIAR: **SC GEMUSELAND ROMANIA SRL**

FAZA: **AVIZ OPORTUNITATE**

PROIECTANT
GENERAL: **SC GENIUS LOCCI SRL
Timișoara, str.Progresului,nr.51
arh.-urb. Carmen Falniță**

NR. PROIECT: **7/2022**

DATA ELABORARII : **05.2023**

1.2. Obiectul lucrării:

La solicitarea beneficiarului SC GEMUSELAND ROMANIA SRL s-a intocmit prezenta documentație având ca obiect reglementarea parcelei beneficiarului identificată prin CF nr. 403323 Dumbrăvița prin extinderea zonei de locuit, in armonie cu funcțiunile existente și reglementarea drumurilor prin continuarea tramei stradale existente și asigurarea legăturilor acestora.

În acest context am propus condițiile pentru:

- Utilizarea eficientă a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare și cu dorința beneficiarului;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor pe acesta;
- Realizarea lucrarilor tehnico-edilitare necesare construirii
- Asigurarea accesurilor pe fiecare parcelă

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Obiectul documentației Studiu de Oportunitate constă în reglementarea terenului în corelare cu situația existentă rezultată din analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

1.3. Surse documentare

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele acte legislative din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului:

- HG nr. 525/1996 cu completările și modificările ulterioare;
 - Codul civil;
 - OMS nr. 119/2014 cu completările și modificările ulterioare;
 - Legea 350/2001 republicată și actualizată;
 - Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului conform Ordinului 2701/2010
- Actele și documentațiile de urbanism locale în vigoare:
- "Actualizarea PUG Comuna Dumbrăvița aviz de principiu și a Regulamentului de urbanism aferent" - aprobat prin HCL Dumbrăvița nr. 104/2018;
 - PUZ Director aprobat prin HCL nr. 27/27.05.2004 și modificat prin HCL nr. 43/25.11.2004
 - PUZ - Zona de locuințe individuale aviz CJT nr. 17 din 2004 – zona de sud - vest
 - PUZ – Locuințe unifamiliale cu maxim 2 apartamente și funcțiuni complementare aviz CJT nr. 15 din 2021 –CF nr. 402568 și 402569 Beneficiar Biserica reformată Dumbrăvița- la sud- vest de parcela beneficiar
 - PUZ – Zona industrie nepoluantă, birouri, depozitare, servicii aviz CJT nr. 34 din 2014 - CF nr. 407449, CF nr. 407457, CF nr. 405114 la nord vest de terenul beneficiarului – beneficiar Covrigăria Buncii
 - PUZ- Zona de locuințe și funcțiuni complementare aviz CJT nr. 31 din 2005 la sud est de parcela beneficiar
 - PUZ- Zona de locuințe și funcțiuni complementare aviz CJT nr. 55 din 2005 la sud est de parcela beneficiar
 - PUZ- Zona de locuințe și funcțiuni complementare aviz CJT nr. 46 din 2005 la nord est de parcela beneficiar

1.3.1. Studiile de fundamentare

(1) Analitice

- Reactualizarea suportului topografic, cadastral; concretizat prin lucrările de actualizare topografică din teren, cu vecinătățile aferente STEREO 70 efectuată pentru parcela beneficiarului, cu vecinătățile din zonă;
- Condiții geotehnice și hidro-geotehnice, respectiv Studiul geotehnic
- Deoarece tema de proiectare se încadrează în reglementările noului PUG Dumbrăvița și a Regulamentului local de urbanism aferent PUG și anume în nu sunt necesare alte studii de fundamentare în afara celor deja întocmite.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată se află în partea de nord-vest a comunei Dumbrăvița, terenul ce a generat PUZ fiind amplasat în extravilanul localității conform CF-ului la zi.

În prezent folosința actuală a terenului este teren agricol, motiv pentru care și este folosit în prezent în acest mod, însă parcela arabilă face parte dintr-o zonă mobilată cu clădiri de locuit individuale, colective și înșiruite, precum și cu servicii (alimentație publică și sedii de firmă) iar propunerile de dezvoltare din documentațiile de urbanism superioare indică faptul că și această parcelă trebuie urbanizată, deci de folosire a terenului și de construire pe acesta conform cu destinațiile zonei.

2.2. Încadrare în oraș/zonă

La nivel de cvartal, conform Certificatului de Urbanism nr. 289 din 11.05.2023 s-a studiat arealul cuprins între limita Hcn 5/2 la Vest, aflat în zona industrială situată la nord de pârâul Beregsău, strada Baladei la N, strada Simfoniei la E și strada Salvador Dali la S.

Vecinătăți și limite

Terenul ce a generat PUZ are o formă neregulată cu latura lungă pe direcția E-V și cea scurtă N-S și prezintă ca limite următoarele:

Nord Vest: teren pârâul Beregsău respectiv Hpr 15 -16m și PUZ avizat CJT nr. 34 din 2014 la nord de pârâu

Sud Vest: teren drum De 30 – prelungire a b-dului Ion Creangă; la sud de bulevard PUZ ul avizat CJT nr. 15 din 2021 și PUZ ul avizat CJT nr. 17 din 2004

Sud - Est: prelungirea străzii Gabriel Liiceanu, Hcn 22 și teren A29/12 – PUZ urile avizate CJT nr. 31 din 2005 și nr. 55 din 2005

Nord Est: parcela nr. A29/1/3 – PUZ avizat CJT prin aviz CJT nr. 46 din 2005 și strada Plopilor

Situația juridică a terenului

Terenul ce a generat PUZ se identifică prin CF. nr 403323, drept de proprietate, S.C. GEMUSELAND ROMÂNIA S.R.L.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Comuna Dumbrăvița face parte din punct de vedere geomorfologic din câmpia joasă Timiș-Bega denumită depresiunea panonică. Astfel zona menționată anterior se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au dus în timp la transportarea și depunerea de particule fine (din diverse roci).

Geologic, zona este caracterizată prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri și nisipuri, cu extindere la peste 200 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la circa 1400-1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi) dintre care prezintă interes cea cunoscută sub numele de Falia Timișoara Vest.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Din punctul de vedere al seismicității, conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7\text{sec.}$; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$.

2.4. Circulația

Accesul pe teren se poate face de pe toate străzile ce se învecinează cu terenul:

- din De 30 – prelungirea b-dului Ion Creangă (profil variabil 13,6m – 15,6m.)
- strada Plopilor la nord – est la profil de 10,6 – 12,6m.
- prelungirea străzii Gabriel Liiceanu la sud - vest la profil de 5,5 – 10,6m.

2.5. Ocuparea terenului

În prezent, pe terenul ce a generat PUZ nu se află nici o construcție.

Parcela se află în extravilanul localității Dumbrăvița, însă prin PUG ul Nou al Comunei este propusă în intravilan.

Tendința de dezvoltare a zonei este certă, iar funcțiunea cea mai frecventă în zonă este cea de locuire și funcțiuni complementare, în vecinătatea terenului fiind elaborate și aprobate mai multe documentații de urbanism de tip PUZ cu aceeași funcțiune.

2.6. Echiparea edilitara

- Alimentarea cu apă

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă.

- Canalizare

În prezent parcela studiată nu are instalații de canalizare.

- Gaze naturale

În prezent parcela studiată nu are instalații de gaze naturale.

- Electrice

Terenul aflat în studiu nu beneficiază de bransament electric.

- Telefonie

În prezent parcela studiată nu are rețele de telefonie.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenul în prezent este neamenajat.

Se va asigura un balans optim între suprafața ocupată de construcție și suprafața rezervată spațiului verde.

Factori de poluare

Zona nu prezintă factori de poluare.

Terenul studiat se situează în extravilanul localității Dumbrăvița, în partea vestică a acesteia.

Riscuri naturale/antropice: nu este cazul.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Epurarea si preepurarea apelor uzate: in prezent parcela studiată nu are instalații de canalizare.

Depozitarea controlata a deseurilor: ca urmare a implementarii planului vor rezulta deseuri menajere de la locuitori precum si deseuri rezultate din constructii in faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv respectand normele legale in vigoare. Se va tine evidenta gestiunii deseurilor conform HG nr 856/2002. Preluarea deseurilor va fi facuta de unitati specializate autorizate.

Recuperarea terenurilor degradate, plantatii de spatii verzi, etc.: nu este teren degradat. Spatiul verde va fi amenajat conform reglementarilor urbanistice in vigoare.

Organizarea sistemelor de spatii verzi: pe terenul ce face obiectul prezentei documentații nu există spații verzi amenajate. Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 10% spații verzi amenajate.

Protejarea bunurilor de patrimoniu: nu este cazul.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana: parcela va fi amenajata conform reglementarilor urbanistice in vigoare.

Valorificarea potentialului turistic si balnear: nu este cazul.

Circulație auto

Circulația autovehiculelor in zonă se realizează în prezent pe străzile și drumurile adiacente parcelei :

- b-dul Ion Creangă carosabil 2 benzi de circulație asfaltate, pe jumătatea existentă de lățime 13,6 -15,6m.
- din prelungirea str. Gabriel Liiceanu (cu imbracaminte de pietriș)
- strada Plopilor cu pământ neamenajată

Și din vecinătate prin străzile ce debușează in parcela beneficiar :

- strada Helsinki, strada Atena, Belgrad, București la sud și strada Beregsău și George Enescu la nord.

Pe strada Simfoniei intre strada Ludovic Spiess și strada Poeziei 2 există o stație de transport in comun – pentru linia M45.

Parcări

Nu există parcări amenajate in incinta terenului. Se va respecta legislația în vigoare în vederea asigurării locurilor de parcare pe fiecare lot. Pe b-dul Ion Creangă vis-a vis de teren există parcari amenajate la locuințele înșiruite dispuse la b-dul Ion Creangă, colț cu strada București.

Circulația pietonală și velo

Circulațiile velo și pietonală nu există adiacent parcelei și doar pietonale pe străzile din zona de studiu extinsă.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată.

Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică se va urmări:

- stabilirea zonelor funcționale;
- stabilirea noilor zone de edificare a construcțiilor;
- propunerea tramei stradale ce vor conecta străzile existente și vor iriga noile loturi;
- propunerea de indicatori urbanistici maximali:
- procentul maxim de ocupare a loturilor pe fiecare funcțiune propusă;
- propunerea retragerilor minime față de aliniamentul stradal, față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- armonizarea propunerilor cu tipologia de ocupare din cvartalurile existente în vecinătate

Terenul reglementat va cuprinde o zonă rezidențială mixtă, ce va cuprinde atât locuințe unifamiliale, locuințe individuale cu maxim 2 apartamente cu funcțiuni complementare, dotări și servicii. Funcțiunile complementare, dotările și serviciile propuse sunt cele compatibile cu locuirea individuală. Acestea sunt organizate într-un cvartal ce poate fi considerat un centru de cartier.

AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI ȘI ÎN RAPORT CU LIMITELE DINTRE PARCELE

Retragerile zonei construibile se propun preluând alinierea învecinate, iar propunerile în ceea ce privește funcțiunile și indicatorii urbanistici au ținut cont de funcțiunile vecine cât și de regimul de înălțime al clădirilor din zonă.

S-au propus un număr de 63 loturi, din care 53 loturi de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente (loturile 1-32, 36-38, 42-60), 6 loturi cu locuințe unifamiliale (loturile 33-35 și 39-41), 1 lot de circulație publică (lot 62), două loturi de dotări și servicii (lotul 7 și 63) și un lot de spații verzi (lot 61).

Ca suprafețe loturile de locuințe unifamiliale au suprafețele cuprinse între 578- 598mp., loturile de locuințe individuale cu maxim 2 apartamente au suprafețele cuprinse între 654 și 2347mp., loturile de dotări au suprafețe de lot 7 are 4370mp și lotul 63 are 4351mp, lotul de circulație 62 are 20116mp. iar lotul 61 cu funcțiunea de spațiu verde are suprafața de 12 606mp.

Conceptul care a stat la baza urbanizării parcelei beneficiarului a fost eficientizarea terenului, asigurarea conectivității tramei stradale, asigurarea culoarului verde-albastru paralel cu pârâul Beregsău.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General aprobat al localității Dumbrăvița, terenul este situat în afara intravilanului. Prin PUZ Director Comuna Dumbrăvița este propusă pe această parcelă **o zonă predominant rezidențială cu regim redus de înălțime (locuințe unifamiliale și dotări aferente), servicii, dotări de interes public și subzonă agrement și sport cu interdicție temporară până la elaborarea unei documentații de urbanism.**

Si prin Noul PUG in curs de avizare parcela are aceleași funcțiuni propuse prin PUZ Director aprobat prin HCL nr. HCL nr. 27/27.05.2004 și modificat prin HCL nr. 43/25.11.2004

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

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

În prezent, în vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt locuire individuala, colectia, înșiruită și funcțiuni complementare, precum și unități de depozitare și servicii la nord de pârâul Beregsău.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent amplasamentul este folosit cu funcțiune de teren arabil in intravilan și cultivat sezonier.

Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea tipologiilor dezvoltărilor adiacente.

Terenul care face obiectul PUZ este teren proprietate privată, arabil în extravilan.

Terenul nu are o valoare deosebită din punct de vedere al mediului.

Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Va fi asigurată o suprafață destinată spațiilor verzi amenajate de **min.10%** din totalul suprafeței terenului ce se reglementează.

Spațiile verzi interioare noilor loturi de locuințe individuale cu funcțiuni complementare vor fi in procent de min 20% din suprafata lot.

Spațiile verzi din interiorul loturilor de dotări și servicii vor fi de min 5% din suprafața lotului.

3.4. Modernizarea circulației

Circulație auto, velo

Străzile ce delimitează amplasamentul reglementat au in prezent starea următoare:

- B-dul Ion Creangă carosabil 2 benzi de circulație asfaltate, pe jumătatea existentă de lățime 13,6 -15,6m.
- str. Gabriel Liiceanu este cu pietriș
- strada Plopilelor cu pământ neamenajată

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Prin amenajarea parcelei am preluat profilurile transversale complete ale străzilor perimetrare astfel:

-B-dul Ion Creangă se va întregi la profil complet de 26m. cu asigurarea lăţimii totale pe parcela beneficiarului.

Strada G.Liiceanu de pe limita laterala estica se va întregi la profil transversal de 12m.

Strada Plopilor dezvoltată pe direcţia E-V pe lungimea parcelei beneficiarului se va întregi la profil complet de 12m.

Strada Beregsău dezvoltată în partea de nord a amplasamentului de profil 12m cu strada Belgrad tot de 12m. se vor conecta printr-o strada de profil 12m dezvoltată pe direcţia N- S pe amplasamentul beneficiarului.

Paralel cu strada N-S ce leagă cele două străzi Beregsău cu Belgrad se va dezvolta o alta, tot pe direcţia N-S de 12m. ce va lega strada Plopilor cu b-dul Ion Creangă.

O strada de 12m. va lega şi strada Atena de trama stradală propusa pe situl beneficiar.

Trama stradală va fi completă printr-o bretea de 12m ce preia forma organică a pârâului.

Astfel cu o tramă stradală coerentă, cu o conectivitate completă se va asigura şi accesibilizarea auto şi pietonală a tuturor loturilor propuse prin PUZ cu funcţiunea de locuire, spaţii verzi şi dotări şi servicii.

Profilurile transversale cele de 26m şi cel de 12m s-au detaliat în planşa U05 Proprietatea terenurilor.

Parcări

Se vor propune ca parcările necesare funcţiunilor de locuire şi comerţ şi servicii să fie asigurate pe domeniul privat.

Pentru asigurarea parcajelor pentru deservirea programului propus prin tema de proiectare se vor respecta prevederile H.G. nr. 525/1996 completat şi actualizat.

Parcările au fost propuse, în soluţia de mobilare prezentată, numai la nivelul solului.

Au fost propuse un nr. de 2 locuri de parcare pe parcela pentru loturile de locuinţe unifamiliale şi 2 locuri de parcare/apt. pentru loturile cu maxim 2 apartamente pe parcelă.

Pentru loturile de dotări şi servicii locurile de parcare se vor calcula în funcţie de funcţiunea propusă la DTAC astfel pentru zona de comerţ se vor calcula un nr. de 1 loc de parcare/ 200mp Sd la Sd de maxim 400mp. plus un spor de 20 % pentru angajaţi,

1 loc parcare la 100mp Sd la construcţii cu Sd cuprinsa între 400-600mp.,

1 loc de parcare la 50mp Sd la construcţii cu Sd cuprinsa între 600 – 2000mp.,

1 loc de parcare la 40mp Sd la construcţii cu Sd peste 2000mp (în cazul în care se unifică cele două loturi de servicii/comerţ.

Se vor prevedea rasteluri pentru biciclete şi locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilitati precum şi staţie de încărcare electrică.

Pentru servicii în funcţie de tipurile acestora se vor detalia la faza AC, cu asigurarea minimului de 5 locuri de parcare / lot.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Circulația pietonală

Circulația pietonală nu este amenajată pe străzile perimetrare, aceasta fiind posibilă doar pe anumite străzi învecinate din zonă (strada Ludovic Spiess, strada Antonio Gaudi). Accesurile propuse pe fiecare lot propus de locuire vor fi atât auto cât și pietonale. Pe loturile de dotări și servicii s-au prevăzut și accesuri pietonale separate de accesurile auto.

3.5. Zonificarea funcțională – Reglementari, Bilant Teritorial, Indicatori Urbanistici

Planul Urbanistic Zonal ” Dezvoltare zonă rezidențială, locuințe cu maxim 2 apartamente, dotări și servicii ”arabil extravilan, Dumbrăvița, CF nr. 403323 Dumbrăvița propune o parcelare a terenului de 100 000 mp. (10ha.) și va avea următoarele funcțiuni :

- Locuințe unifamiliale cu maxim 1 apt. (loturile 33-35 și 39-41)
- Locuințe individuale cu maxim 2 apartamente (loturile 1-32, 36-38, 42 - 60)
- Dotări și servicii (loturile 7 și 63) – în vecinătatea zonei de servicii din PUZ – urile deja aprobate la est, cu Aviz CJT nr. 31/ 2005 și Aviz CJT nr. 55 din 2005, separate de zona de locuințe propusă, prin străzi perimetrare, încadrându-se în funcțiunile propuse ale documentațiilor superioare Noul PUG, PUZ – ul Director Dumbrăvița.
- Zona verde, agrement , sport , lotul 61, unde se permite amplasarea de mijloace publicitare necesare, rețele de utilități și construcții pentru utilități, alei pietonale pentru circulații și locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport; În zona verde s-a păstrat culoarul de 2,5m. zonă de protecție a paraului, iar întreaga zonă verde a fost gândită ca o fâșie de 30m lățime față de limita cadastrală a pârâului – asigurând culoarul verde –albastru la nivelul UAT.
- Circulații publice auto, velo și pietonale, lotul 62.
- Accesul în zona ce se reglementează se va realiza din străzile existente perimetrare Plopilor, B-dul Ion Creangă , Gabriel Liiceanu, Plopilor și din cele perpendiculare strada Belgrad, Atena, Beregsău prin întregirea acestora și prin noua tramă stradală ce le conectează și accesibilizează loturile propuse.
- Se estimează un nr. de maxim 112 familii în zona studiată.
- Se propun intervenții specifice unei zone rezidențiale cu servicii (regim de înălțime , aliniere, amplasare și mobilare)

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

BILANT TERITORIAL PROPUȘ				
FUNCTIUNI	LOTURI	SUPRAFETE (MP.)		%
Zona locuinte unifamiliale lot 33,34,35 și 39,40,41	6	578 - 598	3546	3,5
Zona locuinte cu functiuni complementare cu maxim 2 apartamente 1-32,36-38,42-60	53	654 - 2347	54 651	55
Zona circulatii publice lot (62)	1	20 116	20 116	20
Zona spatii verzi(lot 61)	1	12 606	12 606	12,5
Zona dotari și servicii(lot 7 și 63)	2	9081	9081	9
TOTAL	64	100 000mp.	100 000mp.	100

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Pentru zona de locuinte unifamiliale cu maxim 1 apartament (lot 33,34,35 și lot 39, 40,41)

P.OT. MAX. = 40%

C.U.T. MAX. = 1

REGIM DE INALTIME MAX = S+P+1E+Er/M

H maxim cornisă = 9.00 m.

H coama MAX = 12.00 m

NOTĂ: În cazul în care se dorește acoperiș tip terasă, înălțimea max. a cornișei este egală cu înălțimea max. a coamei.

Zona verde MIN = 20% din suprafata totala a lotului aflat in proprietate privată

Amplasarea construcțiilor pe parcelele de locuințe individuale unifamiliale cu maxim 1 apartament

Retragerea fata de aliniament

5 m – fata de limita de proprietate (str.noua)

Retragerea față de limita posterioară

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

10m. – fata de limita posterioară

Retragerea față de limitele laterale

min. 2.00 m pentru P si P+M **sau H/2** pentru celelalte inaltimi față de limita laterală opusă accesului

min.3.00 m pentru P si P+M **sau H/2** pentru celelalte inaltimi față de limita laterală din vecinatatea accesului auto pe parcelă

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Pentru zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente (loturile 1-32, 36-38, 42-60)

P.OT. MAX. = 35%

C.U.T. MAX. = 1

REGIM DE INALTIME MAX = S+P+1E+Er/M

H maxim cornisă = 9.00 m.

H coama MAX = 12.00 m

NOTĂ: În cazul în care se dorește acoperiș tip terasă, înălțimea max. a cornișei este egală cu înălțimea max. a coamei.

Zona verde MIN = 20% din suprafata totala a lotului aflat in proprietate privată

Retragerea fata de aliniament

5 m. sau 6m. – fata de limita de proprietate (str.noua) (la fronturile constituite 6m iar la fronturile noi 5m.)

Retragerea față de limita posterioară

10m. – fata de limita posterioară

Retragerea față de limitele laterale

min. 2.00 m pentru P si P+M **sau H/2** pentru celelalte inaltimi față de limita laterală opusă accesului

min.3.00 m pentru P si P+M **sau H/2** pentru celelalte inaltimi față de limita laterală din vecinatatea accesului auto pe parcelă

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008
arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Pentru zona de dotări și servicii (lotul 7 și 63)

P.OT. MAX. = 40%

C.U.T. MAX. = 1,2

REGIM DE INALTIME MAX = S+P+2E

H maxim cornisă = 12.00 m.

H coama MAX = 15.00 m

NOTĂ: În cazul în care se dorește acoperiș tip terasă, înălțimea max. a cornișei este egală cu înălțimea max. a coamei.

Zona verde MIN = 5 % din suprafata totala a lotului aflat in proprietate privată

Retragerea fata de aliniament

5 m. – fata de limita de proprietate N , E și Vest

6m. – față de limita de proprietate sud (la b-dul Ion Creangă)

Retragerea față de limita posterioară

20m. – fata de limita posterioară/ interioară

Retragerea față de limitele laterale

min.5m. pentru P inalt sau P+M/E, **H/2** pentru celelalte inaltimi intre clădiri sau **pe calcan** cu acordul ambilor proprietari

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico-edilitar:

3.6.1 Alimentare cu apa – conform proiect realizat de un specialist instalații edilitare. Rețeau de apă și canalizare este existentă in zonă pe b-dul Ion Creangă.

3.6.2 Canalizarea – conform proiect realizat de un specialist instalații edilitare.

3.6.3. Canalizarea apelor pluviale - conform proiect realizat de un specialist instalații edilitare.

3.6.4 Alimentarea cu gaze naturale conform proiect realizat de un specialist instalații edilitare.

3.6.5. Alimentarea cu energie electrica - conform proiect realizat de un specialist instalații edilitare.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

3.6.6. Rețele de telecomunicații - conform proiect realizat de un specialist instalații edilitare.

3.6.7. Colectarea și depozitarea deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic, conform contractelor ce se vor încheia cu Retim SA.

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

3.7 Protecția mediului

Soluția propusă prin prezentul PUZ nu va afecta mediul. Vor fi respectate toate cerințele și măsurile solicitate de către Agenția de Protecția a Mediului Timis.

- **Riscuri naturale/antropice:** nu este cazul.
- **Epurarea și preepurarea apelor uzate:** în prezent parcela studiată nu are instalații de canalizare
- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)**
Nu este cazul. Funcțiunea propusă în zona studiată nu reprezintă o sursă de poluare.
- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**
Nu este cazul. În zona nu există risc de calamitate.
- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**
Nu este cazul
- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

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

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi:** Nu este teren degradat. Spațiul verde va fi amenajat conform reglementărilor urbanistice în vigoare.
- **Organizarea sistemelor de spații verzi:** Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 10% din suprafața totală a PUZ-ului amplasată în zona adiacentă Hpr 15-16m. (Pârâul Beregsău) lot 61 în nordul parcelei.
- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate:** nu este cazul.
- **Refacerea peisagistică și reabilitare urbană**
După finalizarea lucrărilor, va fi restabilit echilibrul ecologic al zonelor verzi, iar terenurile degradate în urma lucrărilor vor fi reamenajate, dezvoltând potențialul urbanistic al zonei studiate.
- **Valorificarea potențialului turistic și balnear:** Nu este cazul.
- **Refacerea peisagistică și reabilitare urbană:** parcela va fi amenajată conform reglementărilor urbanistice în vigoare.
- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și al rețelelor edilitare majore:** Nu este cazul

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Circulația auto

Conform PUG în lucru – plan organizarea circulației, este propusă întregirea străzilor adiacente parcelei la profilurile transversale propuse prin PUG și conectarea străzilor perpendiculare pe cele adiacente parcelei.

Astfel:

- lărgirea la 26 metri a b-dului Ion Creangă prin lățirea cu 13m. pe terenul proprietatea beneficiar si propunerea de traversare a parâului Beregsău și conectarea cu strada de 12m din zona industrială
- întregirea străzii G. Liiceanu – la profil de 12m. dezvoltată pe latura îngustă a parcelei.
- întregirea străzii Plopilor la profil de 12m.
- conectarea străzii Beregsăului cu strada Belgrad prin propunerea unei străzi mediane pe parcela beneficiar.
- propunerea unei străzi de 12m. de-a lungul zonei verzi propuse ca un culoar de 30m de-a lungul pârâului Beregsău
- conectarea străzii Atena, a străzii București și a străzii Helsinki prin propuneri de străzi mediane ce debușează în strada de 12m dezvoltată de-a lungul zonei verzi.

Parcări

Pentru asigurarea parcajelor pentru deservirea programului propus prin tema de proiectare se vor respecta prevederile H.G. nr. 525/1996 completat și actualizat.

Parcărilor au fost propuse, în soluția dată, numai la nivelul solului.

Au fost propuse un nr de 2 locuri de parcare pe parcela pentru loturile de locuinte unifamiliale și 2 locuri de parcare/apt. pentru loturile cu maxim 2 apartamente pe parcelă.

Pentru loturile de dotări și servicii locurile de parcare se vor calcula în funcție de funcțiunea propusă la DTAC astfel pentru zona de comerț se vor calcula un nr. de 1 loc de parcare/ 200mp Sd la Sd de maxim 400mp. plus un spor de 20 % pentru angajați,

1 loc parcare la 100mp Sd la construcții cu Sd cuprinsa între 400-600mp.,

1 loc de parcare la 50mp Sd la construcții cu Sd cuprinsa între 600 – 2000mp.,

1 loc de parcare la 40mp Sd la construcții cu Sd peste 2000mp (în cazul în care se unifică cele două loturi de servicii/comerț.

Se vor prevedea rasteluri pentru biciclete și locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilitati precum și stație de încărcare electrică.

Pentru servicii în funcție de tipurile acestora se vor detalia la faza AC, cu asigurarea minimului de 5 locuri de parcare / lot.

Circulația pietonală și velo

Circulația pietonală va fi amenajată pe străzile nou propuse și spre modernizare în zonele cu țesut stradal existent neamenajat.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

- 26 m – Bulevardul Ion Creangă conform PUZ Director Dumbrăvița, cu un carosabil de 14,0 m, spații verzi de 2,0 m, piste de biciclete de 1,0 m, respectiv trotuare de 3,0 m de o parte și de alta a carosabilului

- 12 m – străzile nou propuse prin PUZ, inclusiv cele ce completează străzile perimetrare existente, cu un carosabil de 6,0 m, zone verzi și trotuare de 2,0 m, respectiv 1,0 m de o parte și de alta a carosabilului; Profilele sunt detaliate pe planșa U05.

Anexa nr 1. Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului

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

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

Terenul ce a generat PUZ se află în partea de vest a comunei Dumbrăvița, terenul ce a generat PUZ fiind amplasat în extravilanul localității conform PUZ director.

La nivel de cvartal, acesta este mărginit de

La Nord Vest: teren pârâul Beregsău respectiv Hpr 15, PUZ avizat CJT nr. 34 din 2014

La Sud Vest: teren drum De 30 – prelungire a b-dului Ion Creangă; PUZ ul avizat CJT nr. 15 din 2021 și PUZ ul avizat CJT nr. 17 din 2004

La Sud - Est: Hcn 22, prelungirea străzii Gabriel Liiceanu, și teren A29/12 – PUZ urile avizate CJT nr. 31 din 2005 și nr. 55 din 2005

La Nord Est: parcela nr. A29/1/3 – PUZ avizat CJT prin aviz CJT nr. 46 din 2005 și strada Plopilor

PLANUL URBANISTIC ZONAL propune, pe terenul în suprafață totală de

100 000 mp, organizarea la standarde ridicate a unei zone de locuințe unifamiliale și cu maxim două apartamente și funcțiuni complementare. Astfel, această etapă se constituie într-o premisă a continuării dezvoltării acestei zone prin extinderea zonelor de locuințe individuale și servicii. Această premisă s-a creat în special datorită existenței unor suprafețe de teren arabil mari, neutilizate până în prezent, la limita intravilanului comunei Dumbrăvița.

Această premisă va atrage după sine rezolvarea problemei alimentării cu apă și a canalizării pentru zona reglementată cât și realizarea unui acces facil către rețeaua stradală a comunei Dumbrăvița.

Orice altă dezvoltare a activității pe amplasament se va realiza cu respectarea funcțiilor propuse prin această documentație.

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

Funcțiunea propusă pentru terenul ce a generat PUZ este de locuire individuală cu maxim 2 apartamente, dotări și servicii. Arealul studiat face parte din extravilanul localității Dumbrăvița și din teritoriul administrativ al acestuia.

PLANUL URBANISTIC ZONAL propus va influența și celelalte planuri sau programe pentru zona supusă dezbaterii, existente deja sau în curs de aprobare, în sensul în care se va

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

accelera obținerea aprobărilor necesare de la organele abilitate și a demarării activităților de parcelare și construire a imobilelor și infrastructurii aferente.

În aceeași măsură PLANUL URBANISTIC ZONAL supus aprobării este influențat de planurile aflate în lucru sau aprobate din zona, în sensul corelării proiectelor de realizare a infrastructurii zonei (extindere rețea de apă canal, realizare drumuri de acces)

Acesta va accentua tendința de dezvoltare a zonei de vest a localității, va atrage după sine demararea tuturor lucrărilor propuse a se realiza în zona datorită în special aportului pe care îl vor avea noii investitori la aceasta.

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

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniază proiectelor de dezvoltare durabilă a zonei. Destinațiile propuse de către titularul planului se încadrează specificului zonei.

Se evidențiază demararea proiectelor pentru:

- alimentarea cu apă potabilă în sistem centralizat, de la rețeaua comunei Dumbrăvița, prin extinderea acesteia până la parcelele noi;
- colectarea centralizată a apelor menajere;
- colectarea apelor pluviale în sistem centralizat;
- realizarea drumurilor de acces și legătura.

Orice posibilă sursă de poluare se va analiza cu cea mai mare atenție, astfel încât simultan cu apariția acesteia este analizată și proiectată soluția constructivă sau măsura organizatorică necesară eliminării acesteia.

1.d.Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Factori de mediu posibil a fi afectați:

Racordarea propriu-zisă a acestor rețele se va realiza la cele existente și cele prevăzute în etapa de perspectivă.

Managementul deșeurilor

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

1.d.Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Factori de mediu posibil a fi afectați:

Gospodărirea substanțelor chimice periculoase: nu este cazul.

Protecția calității apelor: se vor respecta valorile prevăzute în HG nr 188/2002 și modificat prin HG nr 352/2005 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate.

Protecția calității aerului: în perioada realizării planului vor fi utilizate mașini și echipamente performante. Alimentarea cu combustibil a utilajelor, întreținerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unităților specializate autorizate.

Protecția calității solului și subsolului: pe perioada de realizare a planului se vor evita depozitățile necontrolate de deșuri. Alimentarea cu combustibil a utilajelor, întreținerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unităților specializate autorizate.

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnita 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

Deșeurile vor fi colectate selectiv și vor fi preluate de unități specializate autorizate.

Protectia asezarilor umane și a altor obiective de interes public:

Zona este structurată din punct de vedere urbanistic ca și zona de locuire individuală și funcțiuni complementare. Prin respectarea reglementărilor în vigoare, impactul asupra sănătății populației va fi redus pe perioada realizării planului. În timpul funcționării, datorită destinației propuse a loturilor se va păstra specificul zonei.

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la:

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

Propunerile din plan produc efecte cu caracter ireversibil prin implementarea planului. Se va respecta legislația în vigoare privind indicatorii urbanistici și spațiile verzi.

Factorii de mediu vor fi tratați conform soluțiilor descrise în plan, pentru ca efectul asupra acestora să fie minim.

2.b. Natura cumulativă a efectelor

Dezvoltarea cvartalului indică faptul că printre singurele parcele neurbanizate din zona este parcela beneficiarului. Fiecare plan în parte a fost analizat din punct de vedere al protecției mediului, efectul cumulativ va fi redus semnificativ dacă sunt respectate condițiile din avizele obținute.

2.c. Natura transfrontieră a efectelor

Nu se produc efecte transfrontaliere.

2.d. Riscul pentru sănătatea umană și pentru mediu

Fiecare posibil risc a fost analizat în procesul de avizare al fiecărui plan. În ceea ce privește planul prezent, riscul asupra sănătății populației și mediului este redus prin dezvoltarea unei zone de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

2.e. Mărimea și spațialitatea efectelor

Nu este cazul.

2.f. Valoarea și vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat de:

2.f.i. Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniului cultural: în zona studiată nu sunt resurse naturale speciale sau patrimoniu cultural care să fie afectate.

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

Conform planului, activitatea care se va desfășura este nepoluantă, vor fi respectate standardele actuale în vigoare.

2.f.iii. Folosirea terenului în mod intensiv: nu este cazul.

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

Nu este cazul.

4. Consecințe economice și sociale

Soluția propusă se integrează în caracteristicile zonei urbane din care face parte. Aceasta va configura și dezvolta armonios zona urbană din care face parte.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație au stat la bază obiective precum:

SC GENIUS LOCCI SRL

Strada Progresul, nr.51, Timisoara, CUI 24397871, J 35/3131/2008

arh urb Carmen Falnița 0723524005, carmenfalnita@gmail.com

- realizarea unor parcelări și propuneri de urbanizare cu respectarea țesutului existent în zonă, cu respectarea tuturor legilor din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului, de la nivel național și locale în vigoare;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zona extinsă din care face parte;
- rezolvarea problemelor urbanistice (în principal raportarea la vecinătăți) pentru integrarea firească în fondul construit existent.

5. Categoriile de costuri

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

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

Având în vedere propunerea prezentată de parcelare, accesibilizarea loturilor, asigurarea utilităților categoriile de costuri vor fi detaliate în etapa planului de acțiune privind implementarea investiției.

Prin Planul de acțiune se vor specifica ce categorii de costuri acoperă beneficiarul. Costurile vor include operațiunile specifice de după aprobarea PUZ și anume: operațiunile cadastrale de dezmembrare conform PUZ aprobat, extinderea utilităților, amenajarea străzilor la profil complet, realizare de racorduri la utilități și realizare accesuri pe parcele etc.

Intocmit:
Urb. Carmen Falnița