

1. FOAIE DE CAPAT

ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, cu preluarea avizelor din C.U. nr. 651/02.06.2020

AMPLASAMENT: Arabil extravilan, comuna DUMBRAVITA,
localitatea DUMBRAVITA,
Arabil extravilan CF. Nr. 411115, CAD nr. 411115
Arabil intravilan C.F. Nr. 411499, CAD nr. 411499

BENEFICIAR: ROSU CAROLINA
DRAPOS ELISABETA

PROIECT NR.: U 37 / 2018

FAZA: ETAPA 2

DATA ELABORARII: Septembrie 2023

PROIECTANT: FISHER ARHITECT DESIGN S.R.L.
CUI: 36781816
J35/3224/2016
Timișoara, bul. Cetății nr. 45, camera 3

URBANIST RUR: Loredana Marilena PESCARU

2. B O R D E R O U

A. PIESE SCRISE

1. Adresa de completare nr. 398/AAA/26.01.2023
2. Certificat de urbanism nr. 403/20.05.2022_prelungit pana la data de
3. Aviz de oportunitate nr. 12/23.08.2023
4. MEMORIU DE PREZENTARE

1. FOAIE DE CAPAT	1
2. B O R D E R O U	2
3. MEMORIU DE PREZENTARE	3
1. INTRODUCERE	3
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	4
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	9
4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE	21

B. PIESE DESENATE

INCADRARE IN TERITORIU	PL. NR. U37.01
SITUAȚIA EXISTENTĂ	PL. NR. U37.02
REGLEMENTARI URBANISTICE. ZONIFICARE FUNCTIONALA...	PL. NR. U37.03
REGLEMENTARI URBANISTICE. ECHIPARE EDILITARA.....	PL. NR. U37.04.1
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	PL. NR. U37.05
POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA	PL. NR. U37.06

3. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.2. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumire proiect : ELABORARE PUZ - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE, cu preluarea avizelor din C.U. nr. 651/02.06.2020
- Amplasament:
 - teren ARABIL EXTRAVILAN comuna DUMBRAVITA, jud. Timis CF 411115, nr. Cad 411115 (nr. Topo vechi A88/1/49)
 - teren arabil INTRAVILAN comuna DUMBRAVITA, jud. Timis CF 411499, nr. Cad 411499 (nr. Topo vechi 230/2/5/1)
- Faza de proiectare: ETAPA 2
- Beneficiari: DRAPOS ELISABETA
ROSU CAROLINA
- Proiectant general: "FISHER ARCHITECT DESIGN" S.R.L.
- Proiectanti specialitate arh. LOREDANA PESCARU
urbanism:
- Data elaborarii: Septembrie 2023

1.3. OBIECTUL LUCRĂRII

Documentația are în vedere realizarea studiului de oportunitate pentru introducerea în intravilan, parcelare și reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. **403/20.05.2022**, prelungit eliberat de Primăria comunei Dumbrăvița pentru lucrarea – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, cu preluarea avizelor în termen de valabilitate din CU nr. 651/02.06.2020, în localitatea Dumbrăvița, comuna Dumbrăvița, **extravilan**, parcela cu nr. **Cad 411115, CF nr. 411115 și intravilan nr. CAD 411499, C.F. Nr. 411499.**

1.4.SURSE DOCUMENTARE

PUZ Director aprobat prin HCL nr. 27/27.05.2004 și modificat prin HCL 43/25.11.2004;
PUG comuna Dumbrăvița, în curs de elaborare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. DATE PRIVIND AMPLASAMENTUL SI EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul este situat în extravilanul localitatii Dumbravita, comuna Dumbravita, parcela avand CF nr. 411115, nr. Cad. 411115 (top. **A89/1/49**) si parcela în intravilan cu CF 411499, nr. CAD 411499 (nr. Top vechi **230/2/5/1**) . **Suprafața totală a terenului este de 26025 mp.**

Datorită poziției geografice apropiate de municipiul Timișoara, comuna Dumbravita are un important potențial de dezvoltare a activităților serviciilor, cat si a locuirii.

Terenurile aflate in proximitatea intravilanului comunei Dumbravița aveau caracter agricol. Explozia investițiilor din ultimii ani, precum și intrare în Comunitatea Europeană, a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării atât de zone rezidențiale cât și de zone de servicii. Prin aprobarea de Planuri Urbanistice, terenurile agricole au fost introduse în intravilan și au devenit construibile.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

În partea de vest a vatrei vechi a localității Dumbrăvța, în extravilan, pe un teren proprietate privată, se propune prin prezentul PUZ amenajarea unei zone rezidentiale, cuprinzând: loturi pentru construcția de case cu doua unitati locative/parcelă, drumuri de acces si echiparea tehnico-edilitară necesară pentru urbanizarea terenului.

In prezent acest teren are folosința actuală de teren arabil. Tendinta de dezvoltare a conumei Dumbravita este de ocupare și construire a acestei zone.

Teritoriul luat în studiu este situat parțial în extravilan (CF 411115) și în intravilan (CF 411499), fiind delimitat astfel:

- la NORD - teren urbanizat pentru zona rezidentiala si strada I. L. Caragiale cu profil de 12,00m;
- la SUD - De 83-4m (bul Ion Creanga - 26m) ;
- la VEST - A88/1/50 - teren urbanizat pentru zona rezidentiala - locuințe individuale cu regim mic de înălțime;
- la EST - A88/1/48 - teren urbanizat pentru zona rezidentiala - locuințe individuale cu regim mic de înălțime.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful: este relativ plat. Nu prezintă riscuri.

Climatic amplasamentul prezintă următoarele caracteristici:

Temperatura aerului:

1. media lunară maximă + 20 - 28 C (iulie- august)
2. media lunară minimă - 1 - -2 C (ianuarie)

Precipitații :

- media lunară maximă 70- 80 mm. (iunie)
- media anuală 600-700 mm.

Vântul:

- direcții predominante : N-S 16 %
E-V 13 %

Regimul eolian în partea de sud-vest a României este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interferează deasupra Europei la latitudinea de 45° N. În zona de câmpie, cea mai mare pondere o au vânturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepă. El se caracterizează prin temperaturi medii anuale ridicate (10,60 C), intervalul anual fără îngheț este mai extins (peste 200 de zile), iar numărul mediu anual de zile cu îngheț mai mic (95).

Clima este temperat-moderată.

Seismic, în conf. cu normativul P 100-3/ 2019, amplasamentul se încadrează în zona seismică „D” –având $T_c = 1,0$ sec., și $K_s = 0,16$ (grad VII MSK.)

Nivelul apei subterane :

$NH_{max} = 0,80$ față de nivelul terenului natural
 $NH_{med} = 1,50$ față de nivelul terenului natural.

Riscuri naturale: nu sunt evidențiate riscuri naturale.

2.4. CIRCULAȚIA

Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere

Terenul este accesibil din vatra veche a localității Dumbrăvița pe bul. Ion Creangă și strada I.L. Cragiale. Distanța de la intravilanul vechi (strada Tudor Vladimirescu) până la parcelă este de aprox 805m.

Din Timișoara accesul se face pe strada principală: strada Petofi Sandor, până în dreptul străzii Eftimie Murgu, apoi pe strada Țărcului și pe bulevardul Ion Creangă, (De 83) până la parcelă.

Factori generatori de perturbări ale traficului din zonă pot fi considerați profilul transversal al bul. Liviu Rebreanu și intersecțiile neamenajate între strada L. Rebreanu și bul. Ion Creangă și strada

L. Rebreanu și strada I. L. Caragiale.

Capacitati de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulații precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

Ca urmare a dezvoltării comunei Dumbrăvița, prin crearea unor noi zone de locuințe cu funcțiuni complementare, este imperios necesară crearea / modernizarea unor rețele rutiere care să asigure circulația auto în zona studiată.

Circulația majoră în zona se desfășoară pe bul. Ion Creangă, ce leagă vatra veche de zona nouă dezvoltată de la est la vest.

Circulația secundară este doar parțial reglementată. Este necesară o corelare a segmentelor aprobate prin diverse planuri urbanistice aprobate în zonă.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici funcționale ce ocupă zona studiată

- Nr CF 411115, parcela cu nr cad. 411115 (nr. Cad. Vechi A88/1/49) în suprafață de 20.000 mp, arabil extravilan, comuna Dumbravita,
- **DRAPOS ELISABETA**, Intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4, fara sarcini,
- **ROSU CAROLINA**, Intabulare, drept de proprietate, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4, fara sarcini,
- **DRAPOS ELISABETA**, Intabulare, drept de proprietate donatie scutire de raport, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4, casatorita, bun propriu, fara sarcini,
- **ROSU CAROLINA**, Intabulare, drept de proprietate donatie scutita de raport, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4, casatorita, bun propriu, fara sarcini.
- parcela cu CF 411499, nr. Cad 411499 (nr. Top vechi 230/2/5/1) în suprafață de 6.025 mp, arabil intravilan, comuna Dumbravita, titulati:
- **ROSU CAROLINA**, casatorita, bun propriu, Intabulare, drept de proprietate donatie cu scutire de raport, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, fara sarcini,
- **DRAPOS ELISABETA**, casatorita, bun propriu Intabulare, drept de proprietate donatie cu scutire de raport, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, fara sarcini,

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare.

Gradul de ocupare cu fond construit

Terenul care face obiectul PUZ este liber de constructii.

Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Pe bul. Ion Creangă s-au dezvoltat servicii de alimentație publică. Alte servicii se afla în zona centrală a localității.

Asigurarea cu spații verzi

La strada Frații Grimm există o parcela reglementată prin documentație de urbanism ca spațiu verde cu acces public. Pe terenul studiat nu există spațiu verde amenajat.

Existenta unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

Principalele disfuncționalități

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATII		
* drum de acces din De 83 aflat la S	- profil necorespunzator traficului	* modernizare strada de acces - bul. Liviu Rebreanu la profil de 21m * largire profil la 26m pentru bul. Ion Creangă si continuarea drumurilor existente din zona
	- drum modernizat partial cu imbracaminte de asfalt	* continuarea drumului existent strada Fratii Grimm - profil de 12m
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR		
	Nivelul apei subterane : NH max = 0,80 față de nivelul terenului natural NH med = 1,50 față de nivelul terenului natural	nu se recomanda realizarea de subsoluri datorita nivelului apelor subterane
PROBLEME DE MEDIU		
	- lipsa retelelor utilitare	Viabilizarea amplasamentului, echipare edilitara completa

2.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

Alimentare cu apa si canalizare

Exista retea de alimentare cu apa pe bul Ion Creanga - Ø90mm si pe strada I.L. Caragiale Ø90mm.

Exista retea de canalizare menajera pe strada I.L. Caragiale, din PVC 63 mm (prin pompare). Conform aviz AquaDumbravita nr. 8725 din 19.08.2022.

Alimentarea cu energie electrică

La momentul actual, în zona studiată există retea de energie electrica LEA JT pe strada Ion Creanga si pe strada I.L. Caragiale, conform aviz E-Distributie Banat nr. 11320001 din 31.08.2022.

Iluminat public

În momentul actual, în zona studiată nu există retea de iluminat public.

Canalizație telecomunicații

În momentul actual, în zona studiată nu există rețea de telecomunicații.

Alimentarea cu gaz

Există rețele de gaz în partea de nord, pe strada Ion Luca Caragiale, retea gaze naturale, presiune redusa PE/63 mm, conform aviz DelGaz Grid nr.213112587/28.06.2021 .

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadru natural- cadru construit

In zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului.

Propunerile prezentului PUZ vor asigura un echilibru între suprafețele construite și cele rezervate spațiilor verzi.

Prin implementarea Planului Urbanistic Zonal se urmărește și eliminarea tuturor disfuncționalităților legate de mediu și a eliminării oricăror surse de poluare încă din etapa de proiectare.

Evidențierea riscurilor naturale si antropice

Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100-3/2019 amplasamentul cercetat se găsește în zona de calcul "D" având coeficienții $a_g = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.

Nu exista retele sau artere majore ce pot constitui un risc pentru zona.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

În urma cercetării teoretice a documentației istorice, cartografice și bibliografice, precum și a investigației de teren, concluzionăm că în perimetrul analizat nu au fost identificate situri arheologice. Cu toate acestea, zona în cauză se află situată la cca. 130 m. vest de valul roman, monument

cercetat pe zona afectată de Varianta ocolitoare Dumbrăvița. Datorită faptului că șanțul de apărare de pe latura de est a acestuia sunt situate la cca. 16 m. de axul valului, putem preciza că lucrările viitoare de pe suprafața acestei parcele nu vor afecta sistemul de fortificație în ansamblul său. Exista acordul favorabil a Directiei Judetene pentru Cultura Timis nr. 244-2488/28.06.2021.

Evidentierea potentialului balnear si turistic - dupa caz.

Nu este cazul

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Zona studiata are potential pentru dezvoltarea functiunilor pentru locuinte, functiuni complementare si dotari diverse.

Funcțiunile propuse vor fi în directă legătură cu dezvoltarea zonei, fără a afecta mediul înconjurător.

3.2. PREVEDERI PUG - corelarea cu alte documentatii de urbanism

Conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior Plan Urbanistic General

– P.U.G. – COMUNA DUMBRAVITA – pentru zona studiata se propune realizarea de locuinte colective de-a lungul bulevardului Ion Creanga.

Planul Urbanistic Zonal va cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea retelei stradale;
- b) organizarea arhitectural - urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic si circulatia terenurilor;
- f) pastrarea caracterului zonei si a functiunilor predominante si armonizarea acestora cu functiuni noi, necesare in zona.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul studiat nu deține spații verzi fiind în prezent teren cu caracter agricol. De asemenea nu se poate vorbi despre un cadru natural valoros. Se propune generarea unei zone de locuire cu funcțiuni complementare cu obligativitatea propunerii unui minim 5% din suprafața totală a terenului de spații verzi, conform C.U. nr. 403 din 20.05.2022, emis de Primăria Comunei Dumbrăvița. Se va amenaja o zonă verde (domeniu privat) pe fiecare parcelă în suprafața de min 20%.

Condițiile de climă, cât și cele privind construibilitatea nu ridică probleme deosebite. Condițiile de fundare ale terenului sunt bune.

Terenul este plan și nu necesită lucrări semnificative de sistematizare pe verticală.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației rutiere

Organizarea circulației rutiere în zona studiată se bazează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă conformându-se cu prevederile din PUG / PUZ director. O condiție necesară este asigurarea accesului la locuințele din zona. Străzile adiacente zonei studiate vor respinde trasa străzii propuse din PUZ-urile învecinate aprobate. Bulevardul Ion Creangă (De 83) se propune a se lărgi la un prospect de 26m, străzile Fratii Grimm și I. L. Caragiale sunt propuse la prospect de 12m.

Drumurile propuse vor fi de 6m parte carosabilă pe tramă strădală de 12 m. Aceste drumuri se vor realiza prelungind străzile existente și se vor corela cu drumurile propuse prin planurile urbanistice aprobate deja.

De asemenea au fost prevăzute zone speciale pentru spații verzi de aliniament, rigole sau șanțuri pentru scurgerea apelor pluviale, dotări tehnico-edilitare și spații de parcare.

Profiluri transversale caracteristice

Alcatuirea profilelor transversale s-a făcut conform cu STAS 10144/3,5,6 care stabilesc geometria străzilor, calculul capacității de circulație și intersecțiile străzii precum și cu STAS 10.144/1 privind profilurile transversale pentru străzi.

Străzile din cadrul PUZ-ului sunt:

- drum de categoria II-a cu 4 benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de 12,00m și prospect strădal de 26.00m (bul. Ion Creangă);
- drum de categoria II-a cu 4 benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de 12,00m și prospect strădal de 21.00m (bul. Liviu Rebreanu);
- drum de categoria a III-a cu 2 benzi de circulație cu lățimea părții carosabile de 6,00 m și prospect strădal de 12.00 m lățime (străzile Fratii Grimm și I.L. Caragiale).

Transportul în comun

În prezent există trasee de transport în comun doar pe strada principală din comuna Dumbrăvița, pe strada Petofi Sandor (traseul M14) și traseul M45 pe bul. Ion Creangă.

Parcaje și garaje

În cazul zonei destinate construcției de locuințe individuale / colective se va avea în vedere realizarea condițiilor de parcare/ garare pe loturile proprii. Este obligatorie realizarea de minim două locuri de parcare / unitate locativă pentru locuințe, iar pentru funcțiunile complementare admise numărul lor se vor realiza conform R.G.U. Anexa 5.

Organizarea circulației pietonale

Străzile propuse sunt prevăzute cu trotuare de lățimea de 1,50m. Traversările pietonale se vor amenaja în conformitate cu Normativul C239-94 la cerințele persoanelor cu handicap.

Sistematizarea verticală

Pentru asigurarea scurgerii apelor pluviale spre marginea părții carosabile profilul transversal

al drumului se amenajează cu panta de 2,5%. Apele pluviale de pe partea carosabilă vor fi colectate prin rigole sau guri de scurgere și evacuate prin sistemul de canalizare propus, în separatorul de grăsimi.

Structura rutieră pentru drumurile studiate va fi realizată din îmbrăcăminte bituminoasă și va fi încadrată cu acostamente de min. 0,5 m sau în cazul drumurilor de incintă cu borduri din beton de ciment așezate pe fundație din beton de ciment.

Structura rutieră propusă pentru drumul de incintă și locuri de parcare va avea următoarea stratificație:

- 4 cm mixtură asfaltică BA16;
- 5 cm mixtură asfaltică BAD20;
- 20 cm piatră spartă;
- 30 cm fundație din balast.

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

Planul Urbanistic Zonal propune o parcelare a terenului în suprafața de 26.025 mp , într-un număr de 24 de parcele, din care:

- 20 parcele pentru locuințe semicolective cu maxim 2 unități locative/parcelă;
- 2 parcele pentru dotări și servicii la parter și locuințe colective la etaj;
- 1 parcelă pentru zonă verde publică;
- 1 parcelă pentru căi de circulație.

Soluția propusă, este prevăzută a se realiza etapizat, funcție de ritmul populației zonei, precum și de bugetul comunității proprietarilor de teren vizând posibilitatea de finanțare a dotărilor cu echipare tehnico-edilitară caracteristică unei zone de locuit.

Prin P.U.Z. se propun următoarele operațiuni :

- Generarea unui cartier rezidențial cu locuințe în regim mic de înălțime, cu dotări și servicii publice la bul. Ion Creangă, ce va fi inclus în viitorul P.U.G. al comunei Dumbrăvița;
- Regimul de înălțime propus la bul. Ion Creangă P + 2E, la bul. L. Rebreanu, strada I. L. Caragiale și strada Frații Grimm va fi de P+1E+M/Er;
- Rezervarea suprafețelor de teren necesare noilor drumuri de acces și propunerea unei secțiuni transversale corespunzătoare, operație ce se va realiza etapizat, corelat cu evoluția zonei;
- Asigurarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor dotări și servicii;
- Asigurarea de spații verzi, domeniu privat, minim 30% pe fiecare parcelă;
- Asigurarea de spații verzi publice, necesare zonei, minim 5% din suprafața terenului;
- Asigurarea locurilor de parcare necesare funcționării zonei;
- Asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone rezidențiale coerente, valorificându-se potențialul zonei;
- Rezolvarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și canalizării pentru zona rezidențială propusă;

- Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, conform propunerilor și avizelor anexate, etc.
- Planul Urbanistic Zonal propune o parcelare a terenului cu parcele pentru locuințe cu doua unitati locative / parcelă și dotări și servicii compatibile cu funcțiunea de locuit .

Regimul de înălțime

Regimul maxim de înălțime propus pentru locuințe individuale si semicolective / 2 U.L. - >P+1E+M(Er).

Regim de inaltime propus pentru functiuni complementare la parter si locuințe la etaj -> P+2E.

Regimul de aliniere a construcțiilor

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor la

- 6,00 m la bul Ion Creangă;
- 3,00m la bul. Liviu Rebreanu;
- 6,00m la strada Frații Grimm;
- 6,00m la strada I. L. Caragiale.

Pentru parcelele de colț se va considera o retragere de 3,00m pentru frontul secundar.

Sistematizarea pe verticală

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice prin rigole la canalele existente, pentru îndepărtarea excesului de umiditate. Sistematizarea verticală nu va afecta parcelele învecinate.

Bilanțul teritorial

Bilanțul teritorial al zonei studiate s-a întocmit comparativ – situația existentă și propusă.

Proporția dintre funcțiuni este prezentată în tabelul următor :

	EXISTENT		PROPOS						
	suprafata (mp)	%	suprafata (mp)	%	POT	CUT	Regim Inaltime	H max cornis a	H max
CF NR. 411115	20000								
CF NR. 411499	6025								
Total suprafata teren PUZ	26025	100,00%	26025	100,00%					
Zona de locuințe			15789	60,67%	30%	1,00	P+1E+M /Er	7.5m	10m
Funcțiuni complementare la parter si locuințe colective la etaj			1.978	7,60%	40%	1,20	P+2E	10m	14m
Zona verde			1.300	5,00%					
Circulații si zone verzi de aliniament			6.958	26,74%					

Indici urbanistici :

- locuinte cu maxim 2UL/parcels:

- >Tipologia de construire: izolat (pentru constructii cu doua U.L. / parcela)
Izolats / cuplat (pentru constructii cu o U.L./parcela)
- retragere fata de aliniament principal: 6,00m (la parcelele: 1,2, 4, 6, 11,12,17,18, 23) ;
3,00m (la parcelele: 5,7,8,9,10,13,14,15,16,19,20,21,22)
- retragere fata de aliniament secundar 3,00m;
- retragere fata de limita posterioara min. 13,00 m la parcelele: 5÷23
- retragere fata de limita posterioara min. 3,00 m la parcela: 4

- retragere fata de limitele laterale:

- pentru constructii P, P+M, P+1E retragere de min. 2.00m
- pentru constructii P+1E+M retragere de min. 3,00m / Hcornisa /2

Invelitoare sarpanta / terasa

Coama paralela cu drumul

Panta acoperisului = 20° - 50°

- zona de functiuni complementare la parter, locuinte colective la etaj:

- >Tipologia de construire: izolat
- retragere fata de aliniament principal: 6.00m;
- retragere fata de aliniament secundar: 3.00m
- retragere fata de limita posterioara min. 10,00m
- retragere fata de limitele laterale
 - pentru constructii P, P+M, P+1E retragere de min. 2.00m
 - pentru constructii P+1E+M/Er, P+2E retragere Hcornisa /2

Invelitoare sarpanta / terasa

Coama paralela cu drumul

Panta acoperisului = 20° - 50°

3.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

3.6.1. ALIMENTARE CU APA.

Pentru satisfacerea nevoilor de apa se impune realizarea unei extinderi la retea de apa a localitatii Dumbravita, atat pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare din cadrul obiectivului, cat si pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor. Legatura cu conducta de apa existenta se va realiza din strada Ion Creanga, conducta PE-HD avand De Ø90 mm.

Debitele de apă necesare conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{zimed} = 8,51 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,09 \text{ l/s}$$

$$Q_{zimax} = 11,06 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,12 \text{ l/s}$$

$$Q_{oramax} = 30,98 \text{ m}^3/\text{zi} = 1,29 \text{ m}^3/\text{h} = 0,35 \text{ l/s}$$

Pentru parcelele propuse în planul urbanistic zonal alimentarea cu apă se va realiza prin intermediul unei extinderi la rețeaua de apă a localității Dumbravita, cu o conductă din PE-HD având De 90 mm.

Această extindere se va face parte din sistemul major de alimentare cu apă a zonei de locuințe în curs de dezvoltare. Extinderea rețelei se va realiza de pe strada Ion Creanga.

Rețeaua de apă propusă din cadrul obiectivului este formată dintr-o conductă PE-HD, PN6, De 90x6,3 mm în lungime de cca. L = 810 ml.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta, astfel s-au prevăzut 3 hidranți supraterani de incendiu exterior având DN 80 mm, (conform planului de situație).

Pozarea conductelor se va face îngropat sub adâncimea de îngheț conform STAS 6054-77 pe un strat de nisip de cca. 15 cm.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

3.6.2. CANALIZARE.

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

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea menajeră a fost dimensionată la debitele:

$$Q_{uz.zimed} = Q_{zimed} = 8,51 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,09 \text{ l/s}$$

$$Q_{uz.zimax} = Q_{zimax} = 11,06 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,12 \text{ l/s}$$

$$Q_{uz.oramax} = Q_{oramax} = 30,98 \text{ m}^3/\text{zi} = 1,29 \text{ m}^3/\text{h} = 0,35 \text{ l/s}$$

Debitul de apă uzată menajeră se determină conform STAS 1846-1:2006.

Apele uzate menajere de la parcelele propuse vor fi colectate și evacuate la rețeaua de canalizare a localității Dumbravita prin intermediul unei extinderi a rețelei de canalizare cu De 63 mm. Legătura la viitoarea conductă de canalizare se va realiza din strada Ion Creanga, prin intermediul unei extinderi a rețelei de canalizare cu conductă PEID Dn63mm, refularea de la Statia de pompare apa uzata propusa.

Înainte de varsarea în conductă de canalizare existentă de pe strada Ion Creanga se propune amplasarea unui camin de linistire și preluare a apelor uzate de la Statia de Pompare Apa Uzata propusa pe amplasamentul PUZ-ului studiat, iar de aici deversarea în canalizarea existentă se va face gravitațional.

Pentru apele uzate menajere de la parcelele propuse în P.U.Z. s-a prevăzut o rețea de canalizare din tuburi PVC, SN4, cu De 250X6,1 mm în lungime de cca. L=715ml. Pe această rețea s-

au prevăzut 11 cămine de vizitare.

Canalizarea menajera pe amplasamentului PUZ-ului va fi gravitacionala, dar datorita faptului ca in zona nu avem retele existente de canalizare in care sa se poata deversa apele uzate menajere, se propune amplasarea unei Statii de Pompare Apa Uzata Menajera (SPAUA).

Traseul rețelilor de canalizare și pozițiile căminelor de vizitare se vor urmări pe planul de situație Panta canalului este funcție de adâncimea de ieșire din clădire, astfel încât să se asigure viteza de autocurățire.

Materialul utilizat pentru realizarea rețelei de canalizare va fi PVC pentru canalizare SN 4, Dext = 250 mm. Materialul din care sunt realizate conductele au o rezistență mare față de agresivitatea solului și o durată mare de existență (50 ani).

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de 15 cm iar lateral de 20 cm.

Rugozitatea conductelor este foarte mică ($\zeta = 0,03$) iar materialul din care sunt realizate prezintă o mare siguranță la transport și o etanșare absolută a rețelei realizate.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 60 m unul de altul, conform STAS 3051 – 91. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din beton armat monolit, conform STAS 2448-82, având dimensiunile plăcii de bază 1,5 x 1,5 m. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă/material compozit carosabile, în teren cu apă subterană și vor fi protejate la exterior prin strat de bitum, iar la interior prin tencuire.

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

Un calcul exact al debitului de ape pluviale rezultat poate fi realizat doar în momentul obținerii autorizației de construire a construcțiilor ce vor reglementa suprafața construită și zona verde finală.

2.Canalizare Pluviala

Fiecare parcelă va fi prevăzută cu un bazin de colectare a apelor de ploaie de cca. 3 mc. Apa stocată, convențional curată, va fi folosită la udarea spațiilor verzi și igienizarea suprafețelor betonate.

Apele pluviale de pe străzi și platformele betonate, se vor colecta în rigolele stradale deschise propuse la marginea străzilor, trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi (SH), ca apoi să ajungă în Bazinul de retenție propus (BR). Preaplinul se va deversa controlat, gravitacional sau prin pompă, în canalul de desecare Hcn 91 ANIF – aflat în partea de EST a amplasamentului studiat - prin intermediul unei conducte de refulare (lugime de 500 ml) conectate la o stație de pompă propusă (SP) din imediata apropiere a bazinului de retenție. Racordarea la canalul de desecare se face printr-o gură de vărsare (GV) propusă.

Decantorul-separatorul de hidrocarburi (DSH) este dimensionat la un debit de 5l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicule.

Bazinul de retenție (BR), asigură stocarea apei pe timpul ploii a unui volum de 55,00m³. Dimensiunile bazinului propus sunt:

$L = 5,00 \text{ m}$, $B = 5,00 \text{ m}$, $H = 2,20 \text{ m}$.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de canalizare care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

BREVIAR DE CALCUL

A. ALIMENTARE CU APĂ

1. Necesarul de apă

În prezentul P.U.Z. se propune alimentarea cu apă a:

- 7 parcele de locuințe individuale cu 4 persoane/parcela
 - 14 parcele de locuințe tip duplex cu 7 persoane/parcela
 - 2 parcele pt dotari cu locuințe la etaj cu 12 persoane/parcela
- normă de consum: 110 l/om.zi – pentru zone cu gospodării având instalații interioare de apă și canalizare cu preparare locală a apei calde – conform SR 1343-1/06, tabel 1.
- 2 parcele pentru servicii (P+2E)
 - 4 persoane/parcela (servicii)
- normă de consum: 30 l/s om.zi – pentru servicii, conform SR 1343-1/06, tabel2.

$$C = 16.74$$

$$Q_{zi \text{ med}} = C * 1.05 * 1.15 = 20,21 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,23 \text{ l/s}$$

$$Q_{zi \text{ max}} = 1,30 \times Q_{zi \text{ med}} = 26,273 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,30 \text{ l/s}$$

$$Q_{orar \text{ max}} = 2,8 \times Q_{zi \text{ max}} = 73,56 \text{ m}^3/\text{zi} = 3,06 \text{ m}^3/\text{h} = 0,85 \text{ l/s}$$

2. Rețeaua de distribuție

Alimentarea cu apă a parcelelor propuse în prezentul P.U.Z. se va realiza prin intermediul unei conducte din PE-HD, PN6, cu De 90x6,3 mm, având o lungime de cca. $L = 810 \text{ m}$. Pe rețeaua de distribuție se prevad 3 hidranti supraterani de incendiu cu Dn80mm.

Conducta de apă propusă în P.U.Z. se va racorda la rețeaua de apă a localității Dumbravita prin intermediul unei extinderi de apă propusă din PE-HD, De 90 mm.

B. CANALIZARE

1. Debiturile de apă menajere evacuate la canalizare – conform STAS 1846-1:2006:

$$Q_{uz.zimed} = Q_{zimed} = 20,21 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,23 \text{ l/s}$$

$$Q_{uz.zimax} = Q_{zimax} = 26,273 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,30 \text{ l/s}$$

$$Q_{uz.oramax} = Q_{oramax} = 73,56 \text{ m}^3/\text{zi} = 3,06 \text{ m}^3/\text{h} = 0,85 \text{ l/s}$$

Apele uzate menajere de la parcelele propuse vor fi colectate și evacuate la canalizarea localității Dumbravita prin intermediul unei extinderi de canalizare menajeră prin intermediul unei refulari de la SPAU propusa PEID DN90mm.

Pentru parcelele propuse se va realiza o canalizare menajeră din tuburi PVC, SN4, De 250x6,1 mm, având o lungime de cca. $L = 715 \text{ m}$. Pe rețeaua de canalizare menajeră se prevăd 11 cămine de vizitare.

2. Canalizare pluvială

Fiecare parcelă va fi prevăzută cu un bazin de colectare a apelor pluviale de cca. 3 mc.

Apele pluviale de pe străzi se vor colecta în rigolele deschise propuse la marginea străzilor și trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi. (DSH)

Acestea vor fi stocate pe timpul ploii într-un bazin de retenție propus, (BR), conform planului de reglementari hidroedilitare.

Preaplinul bazinului de retenție va deversa în canalul Hcn 91 - ANIF prin intermediul unei conducte de refulare de la stația de pompare (SP) propusă. Racordarea la canalul de desecare se face printr-o gură de vărsare (GV) propusă.

Clasa de importanță a folosinței conform STAS 4273-83 este de clasa IV:

$$Q_P = m \times S \times \varphi \times i$$

$$m = 0,80 \text{ la } t < 40 \text{ minute}$$

$$m = 0,90 \text{ la } t > 40 \text{ minute.}$$

φ – coeficientul de curgere aferent suprafeței drumurilor = 0,85 – pentru drumuri din asfalt

$m = 0,90 - t > 10 \text{ minute.}$ (coeficient adimensional pentru reducere a debitului de calcul)

$S = 7\,344 \text{ m}^2$ sau 0,734 ha – pentru drumurile din zonă

i = intensitatea normata a ploii de calcul [l/s ha]

Conform STAS 9470-73 zona 13 $f \text{ } 1/1$ $i = 55 \text{ l/sec.ha}$

$$Q_P = m \times S \times \varphi \times i = 0,9 \times 0,734 \times 0,85 \times 55 = 30,88 \text{ l/sec.}$$

t - durata ploii de calcul va fi :

$$t_{p1} = 12 + 1550/60 = 37,93 \text{ min}$$

Se va alege $t_p = 40 \text{ min.}$

Decantorul-separatorul de hidrocarburi a fost dimensionat la un debit de 30 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicole.

Bazinul de retenție prevăzut în P.U.Z. asigură stocarea apei pe timpul ploii a unui volum de 55 m³

$$V = Q_p \times t_p = 55,00 \text{ m}^3.$$

Dimensiunile bazinului de retenție sunt: L = 5,00 m, B = 5,00 m, H = 2,2 m.

Debitul $Q_p = 31,00$ l/s (pentru drum) a fost determinat pentru o ploaie maximă cu f1/1, pentru o durată a ploii de 50 min.

Debitul apelor meteorice pe un an de pe suprafața considerată de 7 344 mp, se calculează în funcție de media anuală căzută pe suprafața respectivă (592 l/m² an, conf. datelor din pagina Web a Primăriei Timișoara).

Debitul anual de pe suprafața considerată este de:

$$Q = 592 \text{ l/m}^2 \text{ an} \times 7\,344 \text{ m}^2 = 592 \times 10^{-3} \times 7\,344 = 4347,648 \text{ m}^3/\text{an}$$

3.6.3. Alimentare cu energie electrica

În lungul trotuarelor propuse se va realiza o rețea electrică subterană pentru racordarea consumatorilor ce vor apărea în zona studiată.

Puterea instalată estimată pentru viitorii consumatori aferenți parcelelor cu destinație de case este $P_i=35 \times 12 \text{ kW}=420 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{\text{sim.max.abs.}}=35 \times 6 \text{ kW} = 210 \text{ kW}$.

Puterea instalată estimată pentru viitorii consumatori aferenți parcelei de servicii este $P_i=2 \times 51 \text{ kW}=102 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{\text{sim.max.abs.}}=2 \times 35 \text{ kW} = 70 \text{ kW}$.

Puterea instalată estimată pentru realizarea iluminatului public este $P_i=12 \times 0,125 \text{ W} = 1.50 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{\text{sim.max.abs.}}= 12 \times 0,125 \text{ W} = 1.50 \text{ kW}$.

Puterea instalată estimată totală (locuințe+servicii+iluminat public) este $P_i=523.50 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{\text{sim.max.abs.}}= 281.50 \text{ kW}$.

Fiecare parcelă va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de bransamente în cablu subteran.

Operatorul de distribuție va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

3.6.4. Iluminat public

Se propune amplasarea de stalpi metalici din OLZn cu înălțimea de 11m, capabili să reziste la lovituri de trasnet, echipați cu corpuri de iluminat cu sursă LED de 60W sau cu sursă cu halogenuri

metalice de 125W. Stalpii vor fi prevazuti cu tablou electric inglobat in corpul stalpului si vor fi legati la priza de pamant. Alimentarea stalpilor de iluminat se va realiza in cablu pozat ingropat in sapatura predominant in zona verde.

Comanda iluminatului public se va realiza de la punctele de aprindere din posturile de transformare propuse.

La fazele urmatoare si anume Certificat de Urbanism si Autorizatie de Construire pentru lucrarile propriu-zise se va obtine avizul definitiv cu solutia alimentarii cu energie electrica a iluminatului public care va cuprinde toate detaliile de executie necesare constructorului precum si avizele de gospodarie subterana pentru retelele edilitare din zona.

3.6.5. Canalizatie telecomunicatii

In lungul trotuarelor propuse se va realiza o canalizatie de telecomunicatii. Datorita multitudinii de operatori ce pot furniza servicii de telecomunicatii si pentru asigurarea flexibilitatii in alegerea furnizorului, se va realiza o canalizatie Tc subterana cu 2 tuburi PVC-M D90mm, fara pozarea cablurilor de fibra optica. Echipamentele active, pasive si cablurile de telecomunicatii vor fi procurate si montate de catre furnizorii de servicii agreeati.

Fiecare parcelă va beneficia de branșament de telecomunicații.

La fazele urmatoare si anume Certificat de Urbanism si Autorizatie de Construire pentru lucrarile propriu-zise se va obtine avizul definitiv cu solutia de racordare si branșament pentru rețelele de telecomunicații care va cuprinde toate detaliile de executie necesare constructorului precum si avizele de gospodarie subterana pentru rețelele edilitare din zona.

3.7. MĂSURI DE PROTECȚIE A 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 problematicei mediului.

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

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

3.7.1. Epurarea si preepurarea apelor uzate.

Apele pluviale aferente zonei de circulatii auto vor trece printr-un separator de hidrocarburi după care vor fi colectate intermediul unei rețele subterane de canalizare ape pluviale într-un bazin de retenție care va fi golit controlat în Hcn 91 la 30 de minute după terminarea ploii.

3.7.2. Depozitarea controlată a deșeurilor.

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale pe o platformă de deșeuri, urmând a fi evacuate periodic. Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi

prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform OMS 119/2014.

3.7.3. Organizarea sistemelor de spații verzi.

În perimetrul spațiului verde amenajat, pe o suprafață de 1315 mp (5,05% din suprafața terenului) se va amplasa în două parcele (parcele 7 și 20) în suprafețe de 646 m² și 669 m², pe care se va putea amenaja un loc de recreere.

În afara de această suprafață se va amenaja 10% din suprafața fiecărei parcele dezmembrate o zonă verde pentru recreere.

3.7.4. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de circulație și al rețelelor edilitare.

Pentru realizarea parcelelor pentru locuințe s-a creat o rețea de cai de circulație, astfel încât fiecare parcelă locuibilă să aibă acces la drum public. Prospectul căilor de circulație a fost preluat din studiile anterioare: 26m la sud (bul. Ion Creangă), 21m la est (bul. Liviu Rebreanu) și 12m celelalte drumuri (strada Frații Grimm și I. L. Caragiale).

Terenul aferent zonei reglementată pentru căile de circulație va fi trecut din domeniul privat al persoanelor juridice în domeniul public, după aprobarea documentației.

Rețelele de echipare edilitară se va realiza conform planului de acțiune asumat.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

3.8.1. Obiective de utilitate publică

OBIECTIV	DIMENSIUNE	Categorie DE INTERES
Spațiu verde propus	1300 mp	local
Cai de circulație propuse	6958 mp	local
Rețea de alimentare cu apă propusă	770 ml	local
Rețea de canalizare propusă	750 ml	local
Rețea de canalizare ape pluviale propusă / rigole până la Hcn	1000 ml	local
Rețea de alimentare cu curent electric LES	770 ml	local

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

Sunt identificate următoarele tipuri de proprietate asupra terenului :

Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

Terenuri proprietate publică:

- de interes local (drumuri existente: De 83);
- de interes național (canale de desecare în administrare ANIF Timis: Hcn 91).

3.8.3. Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori

Terenul propus pentru circulatie prin largirea drumurilor existente si continuarea celor reglementate anterior – sunt propuse a fi cedate in domeniul public.

Pentru accesul la parcelele studiate si la cele invecinate a fost propusa modernizarea strazii de interes local, prin largirea la strada cu profil de 26,00 m. Terenul destinat pentru circulatie va fi trecut in domeniul public cu destinatie de drum public, conform planului de actiune.

Strazile de deservire sunt prevăzute cu profile caracteristice, in functie de prospectul stradal propus. Acesta este prezentat in planșa nr. U37.05 - "Proprietatea asupra terenurilor".

BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	26.025	100,00%	17.767	68,27%
Terenuri ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public			8.258	31.73%
Total	26.025		26.025	100,00%

4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic Zonal cu caracter director - Dumbravita;
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Toate terenurile având categoria de folosință agricolă, sunt supuse *INTERDICȚIEI TEMPORARE DE CONSTRUIRE*, ridicarea interdicției făcându-se numai cu respectarea articolelor din Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 republicată.

Cererea de scoatere din circuitul agricol se va face de către investitorul interesat, pe baza unei documentații tehnice de specialitate, cu respectarea prevederilor legale cu privire la situația juridică a terenurilor aparținând domeniului public și/sau privat al statului, sau privat al persoanelor fizice.

Prezenta documentatie sta la baza urmatoarelor operatiuni: regimul economic se schimba din teren arabil in categoria de folosinta curti constructii/zona verde in intravilan.

În continuarea planului urbanistic prezentat, proprietarii imobilelor din zona studiată pot solicita certificate de urbanism si autorizatii de constructie în limitele si cu încadrarea în exigentele mentionate în prezenta documentatie : regim de înălțime, functiune, aliniament.

Prin respectarea si executarea propunerilor din prezenta documentatie zona va căpăta un aspect urbanistic, valorificându-se superior terenurile neconstruite.

Intocmit,
arh. Loredana Marilena PESCARU